



**PENJUALAN DI BAWAH TANGAN OBJEK HAK
TANGGUNGAN SEBAGAI PELUNASAN UTANG PADA
BANK
DI PT.BANK UOB BUANA
CABANG
GREEN GARDEN JAKARTA BARAT**

TESIS

**Disusun
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh :
SWANNY
B4B008245**

**PEMBIMBING :
Moch.Dja'is, SH., CN., M.Hum.
NIP 19532810 1978021 001**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

**PENJUALAN DI BAWAH TANGAN OBJEK HAK TANGGUNGAN
SEBAGAI PELUNASAN UTANG PADA BANK DI PT. BANK UOB BUANA
CABANG GREEN GARDEN JAKARTA BARAT**

Disusun Oleh:

**SWANNY
B4B008245**

Disusun

Untuk memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Moch.Dja'is, SH., CN., M.Hum.
NIP 19532810 1978021 001

**PENJUALAN DI BAWAH TANGAN OBJEK HAK TANGGUNGAN
SEBAGAI PELUNASAN UTANG PADA BANK
DI PT.BANK UOB BUANA CABANG GREEN GARDEN JAKARTA**

Disusun Oleh:

Swanny
B4B008245

Dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal 28 Maret 2010

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing

Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro

Moch.Dja'is, SH., CN., M.Hum.
NIP.19540624 1982031 001

H. Kashadi, SH., MH.
NIP. 19532810 1978021 001

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Swanny

NIM : B4B008245

Dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut:

1. Tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi/Lembaga Pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumber-sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka.
2. Tidak keberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik keseluruhannya maupun sebagian, untuk kepentingan akademik atau ilmiah yang non komersial sifatnya.

Jakarta, 28 Maret 2010

Penulis

SWANNY

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala karunia yang telah dilimpahkanNya sehingga penulis akhirnya dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul: **“PENJUALAN DI BAWAH TANGAN OBJEK HAK TANGGUNGAN SEBAGAI PELUNASAN UTANG PADA BANK DI PT. BANK UOB BUANA CABANG GREEN GARDEN JAKARTA BARAT.”** Adapun maksud dan tujuan penulisan tesis ini adalah dalam rangka untuk memenuhi persyaratan memperoleh derajat S2 Program Studi Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Dalam proses penyelesaian tesis ini, penulis sudah selayaknya mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, MS.Med, Sp.And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang
2. Bapak Prof. Drs. Dr. Y. Warella, MPA., PhD., selaku, Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak H. Kashadi, SH., MH., selaku Ketua Program pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Dipenogoro Semarang.
4. Bapak Moch. Dja'is, SH., CN., M.Hum., selaku Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, petunjuk dan masukan sehingga tesis ini dapat selesai.

5. Seluruh dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Universitas Diponegoro Semarang, yang penulis tidak bisa sebutkan satu persatu, yang selama ini telah membagi ilmu dari awal perkuliahan sampai dengan akhir.
6. Seluruh staff administrasi Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
7. Almarhum Ayahanda dan Almarhumah Ibunda, yang telah membesarkan dan mendidik penulis sehingga menjadi seperti sekarang.
8. Suami tercinta yang telah banyak memberikan dukungan moral dan putri-putri penulis (Vincentia Chiquita Johan, Valencia Christabel Johan, Virginia Chrysilla Johan) yang senantiasa rela berbagi waktu dan memahami tugas yang harus penulis selesaikan.
9. Para Nara sumber (PT. Bank UOB Buana Cabang Green Garden dan Notaris Bank)
10. Teman-teman Mahasiswa Magister Kenotariatan angkatan 2008.
11. Semua pihak yang belum penulis sebutkan yang telah banyak membantu penyelesaian tesis ini.

Harapan penulis semoga tesis ini dapat menambah khasanah wawasan dan pengetahuan dari para pembaca, juga menambah bahan kepustakaan yang telah ada.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis terbuka atas segala saran dan kritik yang membangun. Akhir kata semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi yang memerlukannya.

Jakarta, 28 Maret 2010

Penulis,

SWANNY

ABSTRAK

Melalui penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan diharapkan memperoleh harga maksimal dan debitor tidak lagi menanggung beban hutang tambahan dan biaya eksekusi. Tujuan penelitian mengetahui pelaksanaan, akibat hukum, hambatan dan jalan keluar penjual di bawah tangan. Pendekatan penelitian yuridis empiris dengan alat pengumpul data melalui observasi dan wawancara kepada petugas PT. Bank UOB Buana Cabang Green Garden Jakarta Barat dan notaris. Berdasarkan analisis kualitatif diketahui penjual di bawah tangan dapat dilaksanakan dengan kesepakatan yang dibuat dalam suatu perjanjian penyerahan, akibat hukum yang timbul adalah kekuasaan debitor beralih, tidak terlaksananya asas publisitas, hambatan pelaksanaan karena PPAT tidak bersedia melakukan penjualan berdasarkan surat kuasa menjual, penanggungan bea perolehan. Disarankan kepada bank untuk melaksanakan penjualan dengan secepatnya, tidak turut serta dalam proses tawar menawar, tidak mengesampingkan ketentuan UUHT dan peraturan perundang-undangan lainnya. Memberikan keyakinan kepada PPAT dengan melakukan penilaian objek melalui konsultan independen.

Kata kunci: *Penyerahan di bawah tangan, hak tanggungan*

ABSTRACT

Through selling under burden right object is expected to obtain the maximum price and the debtor no longer bears the burden of additional debt and the cost of execution. The aim study is to investigate the implementation, the legal consequences, obstacles and solutions under the hands of the seller. Juridical approach of empirical research by means of collecting data through observation and interviews to the officer of PT Bank UOB Buana Green Garden Jakarta Barat branch and notary public. Based on qualitative analysis at the hands of known sellers can be implemented with the agreement made in a submission agreement, the legal consequences arising from the debtor is a power switch, not the implementation of the principle of publicity, barriers to implementation because of PPAT are not willing to make sales under a power of attorney to sell, import duties responsibility of acquisition. Suggested to the bank to complete the sale quickly, do not participate in the bargaining process, does not exclude UUHT provisions and other legislation. Give confidence to the PPAT by assessing the object through an independent consultant.

Key words : *Under hand submission, burden right*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK (DALAM BAHASA INDONESIA).....	vii
ABSTRACT (DALAM BAHASA INGGRIS).....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Kerangka Pemikiran atau Kerangka Teoritik.....	12
F. Metode Penelitian.....	13
G. Jadwal Penelitian.....	16
H. Sistematika Penulisan.....	17
Bab II : TINJAUAN PUSTAKA.....	20
A. Tinjauan Umum Pemberian Kredit.....	20

1. Pengertian dan unsur-unsur kredit.....	20
2. Prinsip-prinsip pemberian kredit.....	22
3. Penggolongan jenis kredit.....	27
4. Penilaian kualitas kredit.....	31
5. Larangan pemberian kredit.....	35
6. Bentuk perjanjian kredit Bank.....	37
B. Tinjauan Umum Jaminan Kredit.....	39
1. Jaminan atau agunan pemberian kredit.....	39
2. Hak tanggungan sebagai jaminan kredit.....	42
a. Landasan hukum hak tanggungan.....	42
b. Objek hak tanggungan.....	44
c. Pemberi dan pemegang hak tanggungan.....	49
d. Asas-asas hak tanggungan.....	50
3. Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas Tanah.....	58
a. Definisi dan pengertian hak tanggungan.....	58
b. Tatacara pembebanan hak tanggungan.....	61
c. Hapusnya hak tanggungan.....	65
C. Upaya Bank Dalam Menghadapi Kredit Bermasalah.....	67
1. Bentuk penyelamatan kredit melalui restrukturisasi....	68
2. Penjualan objek hak tanggungan oleh Debitor sendiri..	69
3. Penjualan objek hak tanggungan oleh Bank	

Berdasarkan Surat Kuasa.....	70
Bab III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	72
A. Pelaksanaan penjualan di bawah tangan objek hak Tanggungan.....	72
1. Perjanjian penyerahan objek jaminan.....	72
2. Perjanjian pengikatan jual beli.....	78
3. Surat kuasa menjual dari Debitor kepada Bank.....	80
B. Akibat Hukum Yang Timbul Atas Penjualan Di bawah Tangan Hak Tanggungan.....	81
C. Hambatan -Hambatan Dalam Penjualan Di bawah Tangan Objek Hak Tanggungan.....	83
Bab IV: PENUTUP.....	87
A. Kesimpulan.....	87
B. Saran-saran.....	89
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan Nasional yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 bertujuan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur. Untuk mencapai tujuan tersebut dilaksanakan pembangunan segala bidang, salah satunya pembangunan dalam bidang ekonomi yang mendorong kemajuan bidang-bidang lainnya dalam kehidupan Bangsa dan Negara.

Pembangunan dalam bidang ekonomi sangat memerlukan dana yang besar dan ini tidak saja menjadi tanggung jawab pemerintah semata. Akan tetapi menjadi tanggung jawab bersama baik pihak perbankan maupun masyarakat yang memiliki kelebihan dana yang dapat dipinjamkan kepada pihak yang membutuhkan.

Perbankan sebagai lembaga keuangan yang didukung oleh kebijakan yang memadai dari pemerintah mempunyai peranan yang sangat besar untuk pengadaan dana yang dibutuhkan untuk pembiayaan usaha pembangunan tersebut, pada akhirnya akan mendorong pertumbuhan ekonomi itu sendiri.

Hal ini terlihat jelas dari tujuan usaha perbankan sebagai lembaga keuangan yaitu:

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Sektor swasta memegang peranan yang sangat besar serta dapat membangun dengan adanya dukungan kebijakan pembiayaan dari pemerintah melalui pengucuran kredit oleh bank. Perbankan berfungsi sebagai pranata yang strategis dalam kegiatan perekonomian karena kegiatan usahanya terutama menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dalam bentuk kredit.

Penyaluran dana perbankan dalam bentuk kredit menempati porsi terbesar dari seluruh aktiva produktif perbankan. Aktiva produktif adalah penanaman dana bank dalam bentuk kredit, surat berharga, penyertaan dan penanaman lainnya, dengan tujuan untuk memperoleh penghasilan.

Dalam pemberian kredit perlu diperhatikan penggunaan kredit untuk melindungi dan mengamankan dana masyarakat kepada Bank, hal ini bank harus memperhatikan Pasal 8 (1) Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Undang-Undang Nomor 10, Lembaran Negara Nomor

182 Tahun 1998, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3472 Pasal 1 (2)

berbunyi sebagai berikut:

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan diperjanjikan”

Berdasarkan penjelasan pasal tersebut bahwa kredit atau pembiayaan yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian.

Untuk itu sebelum memberikan kredit atau pembiayaan, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap berbagai aspek. Prinsip syariah yang harus diperhatikan oleh bank adalah wewenang, watak, kemampuan, kondisi, jaminan, perkembangan ekonomi, yang kemudian dikenal dengan enam faktor intern dan ekstern yang disebut juga *the C's of credit* atau “Prinsip 6 *C's credit analysis*.”¹ Mutu permintaan kredit dapat diukur dari prospek kemampuan dan kesediaan calon debitor melunasi kredit sesuai dengan isi perjanjian kredit.²

Berdasarkan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998, bilamana Bank telah memperoleh keyakinan atas kemampuan debitor

¹ Veithzal Rivai dan Andria, Permata Veithzal, *Credit Management Handbook*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006), hal 288

² Siswanto Sutojo, *Menangani Kredit Bermasalah*, (Jakarta: PT Damar Mulia Pustaka, 2008), hal 73.

untuk mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit tersebut yang lazim dikenal dengan istilah agunan pokok.

Namun demikian untuk mengamankan pihak bank selaku kreditor dalam hal debitor wanprestasi (cidera janji), maka bank tidak dilarang untuk meminta agunan tambahan diluar agunan pokok, yang mana telah diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (jaminan yang bersifat umum) yang berbunyi:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

Dalam menentukan suatu kredit dikatakan bermasalah, maka dapat dilihat dari kolektibilitas kreditnya. Kolektibilitas adalah keadaan pembayaran pokok atau angsuran kredit dan bunga kredit oleh debitor serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana tersebut. Penilaian kualitas kredit terakhir diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/6/PBI/2007 tanggal 30 Maret 2007 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia, maka penggolongan kualitas aktiva produktif

terdiri atas lima golongan, yaitu kredit lancar, kredit dalam perhatian khusus, kredit kurang lancar, kredit diragukan, kredit macet.

Dalam praktek, setiap pemberian kredit oleh bank selalu disertai dengan penyerahan jaminan oleh debitor, yang pelaksanaan pengikatan jaminan tersebut dilakukan pada saat penandatanganan perjanjian kredit. Serta penyerahan bagi benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata (penyerahan bendanya), sedangkan untuk benda tidak bergerak dilakukan dengan balik nama atau hak jaminan untuk pelunasan (hak tanggungan).

Bank umumnya menerima jaminan antara lain berupa hak-hak atas tanah, rumah/bangunan, deposito, emas, kendaraan, piutang dagang, mesin pabrik, bahan baku, stok barang dagangan, saham dan sebagainya. Hak atas tanah merupakan jaminan yang lebih diminati oleh bank karena hak atas tanah dapat memberi kepastian dan perlindungan bagi kreditor karena adanya ketentuan atau dasar hukumnya lebih jelas dan nilai ekonomis selalu meningkat terus.

Tanah sebagai jaminan kredit sangat diminati oleh bank tentunya mempunyai tujuan untuk menjamin pelunasan kredit melalui penjualan jaminan baik secara lelang maupun di bawah tangan dalam hal debitor cidera janji sehingga diperlukan suatu lembaga pengikatan jaminan yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak terkait.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan UUPA (untuk selanjutnya disebut

UUPA). Pasal 51 UUPA telah menyediakan lembaga jaminan yang dapat dibebankan pada hak atas tanah dengan sebutan hak tanggungan, dalam Pasal 51 UUPA itu menyatakan bahwa; “Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dalam Undang-Undang.”

Undang-Undang yang dibentuk sebagai pelaksana dari Pasal 51 UUPA itu adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang diundangkan dan diberlakukan pada tanggal 9 April 1996 (untuk selanjutnya disebut UUHT).

UUHT menentukan konsep baru mengenai objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT bahwa:

“Selain hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), yaitu hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, maka hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.”

Hak pakai dalam UUHT tidak ditunjuk sebagai objek hak tanggungan karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan karena itu tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangannya hak pakai juga harus didaftarkan yaitu hak pakai yang diberikan atas tanah Negara. Sebagian dari hak pakai yang didaftarkan itu menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan yaitu yang diberikan kepada orang-perseorangan dan

badan-badan hukum perdata. Dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, hak pakai yang dimaksud itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia.³

UUHT menganut asas pemisahan horisontal oleh karena UUHT merupakan derivatif dari UUPA yang berdasarkan hukum adat, meskipun hal ini tidak secara eksplisit disebutkan dalam Pasal 5 UUPA. Asas perlekatan yang dianut oleh Pasal 1165 KUHPerdata yang menentukan bahwa setiap hipotik meliputi juga segala apa yang menjadi satu dengan benda itu karena pertumbuhan atau pembangunan, tanpa harus diperjanjikan terlebih dahulu.

Dalam UUHT segala benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang telah dibebani dengan hak tanggungan itu tidak dengan sendirinya (tidak demi hukum) terbebani hak tanggungan yang dibebankan atas tanah tersebut.

UUHT dalam penerapan asas-asas hukum adat tidak mutlak, melainkan selalu disesuaikan dengan perkembangan dan kebutuhan dalam masyarakat. Dalam rangka asas horizontal tersebut, UUHT dinyatakan bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan

³ Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No.4, LN No.42 tahun 1996, TLN 3632, Penjelasan Umum, Angka 5.

keikutsertaannya untuk dijadikan jaminan itu, dinyatakan dengan tegas oleh pihak-pihak yang bersangkutan dalam akta pemberian hak tanggungan.

Hak tanggungan mempunyai ciri-ciri antara lain tidak dapat dibagi-bagi, *accessoir*, *droit de suite*, *droit de preference* dan sebagainya. Dari ciri-ciri hak tanggungan tersebut dapat memberikan jaminan dan perlindungan hukum kepada bank selaku kreditor dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah atau bilamana debitor wanprestasi, sepanjang bank dalam pengikatan jaminan kredit tersebut telah dilaksanakan sempurna sesuai peraturan yang berlaku.

UUHT merupakan upaya unifikasi lembaga hukum jaminan yang memberikan hak kepada kreditor pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitor wanprestasi (cidaera janji). Berdasarkan Pasal 20 UUHT, alternatif penyelesaian kredit bermasalah yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan tiga alternatif :

1. Penjualan Lelang Objek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri oleh Pemegang Hak Tanggungan.
2. Lelang Objek Hak Tanggungan melalui Pengadilan.
3. Penjualan di bawah tangan.

Tiga Alternatif tersebut dua diantaranya menggunakan institusi lelang yang merupakan salah satu institusi publik. Dalam prakteknya penyelesaian kredit bermasalah oleh bank dilakukan dengan dua alternatif, yaitu litigasi dan

negosiasi.⁴ Kedua alternatif tersebut menurut penulis yang sering dilakukan oleh bank dalam penyelesaian kredit bermasalah terdapat pada alternatif kedua yaitu melalui negosiasi (tawar-menawar). Penyelesaian kredit bermasalah dengan negosiasi ini dilakukan terhadap debitor yang usahanya masih berjalan meskipun tidak lancar, dapat membayar bunga meskipun kemampuannya telah melemah dan tidak dapat membayar angsurannya.

Bagi debitor yang usahanya sudah tidak berjalan pun dapat dilakukan penyelesaian dengan negosiasi, apabila ratio jaminan kredit masih mencukupi dan ada usaha lain yang dianggap lebih layak dan dapat menghasilkan, kepada debitor yang bersangkutan dimungkinkan untuk diberikan dana pinjaman baru yang hasilnya dapat dipergunakan untuk membayar seluruh kewajibannya.

Semua upaya tersebut dapat disebut dengan kredit yang diselamatkan, yaitu kredit yang semula tergolong bermasalah kemudian terjadi kesepakatan antara debitor dan bank untuk diperbaiki. Adapun bentuk penyelamatan kredit tersebut, antara lain:

- a. *Rescheduling* (penjadwalan kembali)
- b. *Restructuring* (penataan kembali)
- c. *Reconditioning* (persyaratan kembali)

⁴ H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2005), hal 334

Pada dasarnya, tujuan dilakukannya *rescheduling*, *restructuring*, dan *reconditioning* adalah dalam rangka upaya bank untuk membantu nasabahnya yang beritikad baik pada saat mengalami kesulitan dalam mengelola usahanya, yang menyebabkan melemahnya kemampuan untuk memenuhi kewajibannya kepada bank.

Penyelesaian kredit bermasalah dengan negosiasi ini tidak selalu berakhir dengan *rescheduling*, *restructuring*, dan *reconditioning*, tetapi dapat saja terjadi dengan pelaksanaan penjualan agunan/jaminan kredit..⁵ Penjualan agunan/jaminan kredit tersebut dilakukan secara bersama-sama atau bank sendiri tanpa ada perselisihan.

Kreditor dapat meminta debitor melakukan penjualan jaminan kredit atau ada kalanya debitor memberikan kuasa kepada bank atau kreditor untuk menjual barang jaminan karena kesulitan atau tidak mampu menjual sendiri.

Penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan sebagai pelunasan kredit pada bank, berdasarkan perjanjian penyerahan objek hak tanggungan yang merupakan kesepakatan antara pemberi (debitor) dan pemegang hak tanggungan (bank). Dalam perjanjian penyerahan objek hak tanggungan ini berisikan tentang hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang telah disepakati serta diperjanjikan.

⁵ *Ibid*, hal 370

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas maka penulis tertarik untuk memilih judul **“Penjualan Di bawah Tangan Objek Hak Tanggungan Sebagai Pelunasan Utang Pada Bank Di PT. Bank UOB Buana Cabang Green Garden Jakarta Barat.”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan diatas usulan penelitian ini dapat merumuskan tiga permasalahan pokok sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan untuk pelunasan utang?
2. Apa akibat hukum dari penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan?
3. Bagaimana hambatan dalam penjualan objek hak tanggungan dari perjanjian penyerahan untuk pelunasan utang pada bank dan bagaimana jalan keluarnya?

C. Tujuan Penelitian

Secara singkat dapat ditegaskan bahwa penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui pelaksanaan penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan untuk pelunasan utang
2. Mengetahui akibat hukum dari penyerahan objek hak tanggungan

3. Mengetahui hambatan-hambatan dalam penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan secara sukarela untuk pelunasan utang pada bank.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai bahan masukan baik pihak yang terkait secara langsung maupun tidak langsung yaitu:

- 1 Bagi masyarakat luas, penelitian ini dapat memberikan informasi mengenai pelaksanaan penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan. Sedangkan bagi peneliti, akan dapat meningkatkan kreatifitas dan terus berkarya dan mengetahui lebih dalam tentang penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan sebagai pelunasan utang pada bank.
- 2 Sebagai masukan untuk bidang akademik, sehingga bagi mahasiswa pada umumnya, khususnya mahasiswa yang memiliki minat di bidang hukum dan kenotariatan menjadi lebih memahami tentang penjualan dibawah tangan objek hak tanggungan.

E. Kerangka Pemikiran atau Kerangka Teoritik

Kerangka pemikiran pada hakikatnya merupakan sajian yang menentengahkan kerangka konseptual dan kerangka teoritik.

- i. **Kerangka Konseptual**, penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan sebagai pelunasan utang pada bank, yang merupakan salah satu upaya bank untuk penyelamatan kredit bermasalah yang timbul karena debitor sudah tidak mempunyai kemampuan untuk mengembalikan kredit kepada bank. Penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan sebagai pelunasan utang pada bank menjadi pedoman dalam rangka upaya mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang terkait dengan pelaksanaan penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan, akibat hukum dari penjualan di bawah tangan, dan hambatan dalam penjualan objek hak tanggungan yaitu: Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Perbankan tentang kredit, Peraturan Bank Indonesia, Surat Edaran Bank Indonesia, Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- ii. **Kerangka Teoritik**, penelusuran terhadap bahan-bahan pustaka yang berkaitan dengan pemberian kredit, pelaksanaan pembebanan hak tanggungan serta upaya penyelamatan kredit bermasalah, penjualan dibawah tangan objek hak tanggungan sebagai pelunasan utang, akibat hukum penjualan di bawah tangan, dan hambatan-hambatan penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan serta mengetahui pelaksanaan penjualan di bawah tangan, penyerahan barang jaminan yang akan dijual serta mengetahui akibat-akibat hukum yang timbul dari penjualan dibawah tangan, dan mengetahui hambatan penjualan objek hak tanggungan.

F. Metode Penelitian

Penulisan tesis akan mempunyai nilai ilmiah jika berpatokan pada syarat-syarat metode ilmiah, karena penelitian merupakan alat atau sarana utama dalam mengembangkan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut maka sangat perlu diadakan analisis dan konstruksi terhadap data-data yang telah dikumpulkan dan diolah.⁶

1. **Pendekatan Masalah**, berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode yang digunakan penulis adalah pendekatan yuridis empiris yaitu suatu pendekatan yang dilakukan dengan melakukan penelitian terhadap fakta yang ada dalam penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan sebagai bentuk dari upaya penyelamatan kredit bermasalah
2. **Spesifikasi Penelitian**, dalam penulisan tesis ini adalah penelitian deskriptif analisis. Deskriptif analisis dalam arti bahwa penulisan ini mempunyai tujuan untuk menggambarkan dan melaporkan secara jelas, sistematis dan menyeluruh dan terpadu mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan untuk pelunasan utang pada Bank. Analisis ini memiliki arti untuk

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 1985), hal 1

mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna, bagaimana pelaksanaan penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan untuk pelunasan utang pada Bank, serta akibat hukum dan hambatan-hambatan dalam penjualan.

3. **Sumber dan Jenis Data**, sumber data dalam penelitian ini akan mempergunakan data sekunder dan data primer. Data sekunder dengan melakukan studi pustaka berupa bahan-bahan hukum dan dokumen-dokumen hukum sedangkan data primer, melakukan wawancara, buku-buku dari pendapat para pakar, hasil penelitian dan seminar. Bahan-bahan hukum dari data sekunder dan data primer adalah sebagai berikut:

- a. **Bahan Hukum Primer/Sekunder**

Bahan hukum primer yang akan digunakan meliputi, norma-norma Pancasila, Peraturan Perundang-undangan yaitu: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

Bahan hukum sekunder yang akan digunakan adalah yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer guna membantu menganalisis serta memahami akan terdiri dari, buku-buku hasil pendapat para

pakar atau ahli, hasil-hasil penelitian dan seminar-seminar atau kegiatan ilmiah lainnya, seperti majalah, jurnal, media elektronik yang berkaitan dengan pokok persoalan serta dokumentasi kredit

b. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier ini digunakan untuk dapat memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari, kamus hukum dan kamus lainnya yang erat relevansinya dengan materi penelitian ini.

4. **Teknik Analisis Data:** analisis yaitu kegiatan berpikir dalam mempelajari bagian-bagian, komponen-komponen, atau elemen-elemen dari suatu keseluruhan untuk mengenal tanda-tanda masing-masing bagian, komponen atau elemen itu, hubungan mereka satu sama lain dan fungsi mereka dalam keseluruhan yang terpadu. Analisis data adalah penyederhana data dalam bentuk yang mudah dibaca dan diinterpretasikan. Sesuai dengan metode pendekatannya yaitu Normatif maka teknik analisis yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis kualitatif.

G. Jadwal Penelitian

Waktu pelaksanaan penelitian ini dilaksanakan di PT. Bank UOB Buana Cabang Green Garden, Komplek Green Garden Blok A7 No.47-50, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dengan jadwal penelitian sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Hari
Persiapan penelitian	7 hari
Observasi dan pengumpulan	20 hari
Pengelolaan dan analisis data	25 hari
Penyusunan tesis	25 hari
Ujian dan revisi tesis	14 hari
Total	91 hari

H. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun tesis ini penulis membahas dan menguraikan masalah yang dibagi dalam empat bab. Adapun maksud dari pembagian tesis ini dalam bab-bab dan sub bab untuk menjelaskan dan menguraikan setiap permasalahan dengan baik dan mudah dipahami.

Bab I : PENDAHULUAN

Terdiri dari delapan sub bagian yaitu, Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Teoritis/Kerangka Teoritik, Metode Penelitian, Jadwal Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan menyajikan studi tentang tinjauan pustaka mengenai Pemberian Kredit, Jaminan Kredit dan Penyerahan objek, Penilaian Kualitas Kredit, Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah.

Bab III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini memuat hasil penelitian dan pembahasan yang sistematis tentang penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan, Akibat hukum dari penjualan dibawah tangan objek Hak Tanggungan, dan hambatan dalam penjualan objek Hak Tanggungan.

Bab IV : PENUTUP

Bab ini memuat tentang kesimpulan dan saran-saran dari hasil penelitian yang kemudian diakhiri dengan beberapa lampiran terkait dan hasil penelitian yang ditemukan pada praktek lapangan serta dipergunakan sebagai alat penunjang dalam pembahasan penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Pemberian Kredit

1. Pengertian dan unsur-unsur kredit

Kredit berasal dari bahasa latin “*credere*” yang berarti “kepercayaan.” Dapat dikatakan bahwa kreditor dalam hubungan perkreditan dengan debitor mempunyai kepercayaan atau keyakinan, bahwa debitor dalam waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan/membayar kembali utangnya.⁷

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, menggunakan dua istilah yang berbeda, namun mengandung makna yang sama untuk pengertian kredit yaitu istilah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

⁷ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001), hal 236

Sedangkan pengertian pembiayaan menurut Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah:

“Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.”

Penggunaan istilah tersebut tergantung pada kegiatan usaha yang dijalankan oleh bank, apakah bank dalam menjalankan usahanya secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah. Bank yang menjalankan usahanya secara konvensional menggunakan istilah pembiayaan berdasarkan syariah. Perbedaan rumusan kedua istilah tersebut, terletak pada bentuk kontra prestasi yang diberikan debitor kepada kreditor (bank) atas pemberian kredit atau pembiayaan.

Bank Konvensional, kontra prestasinya berupa bunga, sedangkan bank syariah kontra prestasinya dapat berupa imbalan atau bagi hasil sesuai dengan persetujuan atau kesepakatan bersama.

Berdasarkan uraian tersebut dapat ditarik kesimpulan unsur-unsur yang terkandung dalam kredit, yaitu:

- a) Kepercayaan yaitu adanya keyakinan dari pihak kreditor atas prestasi yang diberikan debitor untuk dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan;
- b) Waktu yaitu adanya jangka waktu tertentu antara pemberian kredit dan pelunasanya yang telah disepakati antara kreditor dengan debitor:

- c) Prestasi yaitu adanya objek tertentu berupa prestasi dan kontra prestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara bank dan debitor berupa uang dan bunga atau imbalan;
- d) Risiko yaitu adanya risiko yang mungkin terjadi selama jangka waktu antara pemberian kredit dan pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk mengamankan pengembalian dana atas pemberian kredit dan menutup wanprestasi dari debitor, maka diadakan pengikatan jaminan dan agunan.

2. Prinsip-prinsip pemberian kredit

Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank atau kreditor mengandung risiko, sehingga dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian serta penilaian seksama pada pelbagai aspek.⁸

Tahap analisis pemberian kredit merupakan tahap preventif yang paling penting, ini merupakan tahap bagi bank untuk memperoleh keyakinan bahwa calon debitor mempunyai kemauan dan kemampuan untuk melunasi

⁸ *Ibid*, hal 246

kreditnya yang diberikan oleh bank. Bank melalui analisisnya menentukan *creditworthiness* dari calon debitur dengan usaha preventif antara lain:⁹

- a. Tahap sebelum pemberian kredit diputuskan oleh bank, yaitu tahap bank mempertimbangkan permohonan kredit calon debitur, yaitu tahap analisis pemberian kredit.
- b. Tahap setelah kredit diputuskan pemberiannya dan penuangannya dalam perjanjian kredit, yaitu tahap perjanjian kredit.
- c. Tahap setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh kedua belah pihak dan selama kredit itu digunakan oleh debitur sampai jangka waktu kredit belum berakhir, yaitu tahap pengawasan dan pengamanan kredit atau tahap pemantauan dan pengamanan kredit.

Kemampuan dan kesediaan debitur mengembalikan kredit, dipengaruhi oleh enam macam faktor intern dan ekstern, yaitu kewenangan hukum mereka meminjam dana (*Capacity to borrow*), watak mereka (*Character*), kemampuan mereka menghasilkan pendapat (*Ability to create incomes*), kondisi fasilitas produksi yang mereka punyai (*Capital*), kondisi dan nilai jaminan kredit yang mereka sediakan (*Collateral*), serta perkembangan ekonomi umum dan bidang usaha tempat mereka beroperasi (*Condition of economy*).¹⁰

⁹ Teguh Pujo Mulyono, *Manajemen Perkreditan Sebagai Bank Komersial*, (Yogyakarta: BPFE, 1986), Edisi Ketiga, hal 39

Dalam istilah perbankan faktor intern dan ekstern yang mempengaruhi kemampuan dan kesediaan debitor melunasi kredit yang telah mereka terima di sebut *the Six C's of credit*. Walaupun pada saat permintaan kredit diajukan faktor intern dan ekstern dapat dianalisa kelayakannya, namun selama masa perjanjian kredit, kondisi faktor-faktor itu dapat berubah, dengan demikian kemampuan atau kesediaan debitor melunasi kredit dapat berubah-ubah pula.

Mutu permintaan kredit dapat diukur dari prospek kemampuan dan kesediaan calon debitor melunasi kredit sesuai dengan isi perjanjian kredit. Kemampuan dan kesediaan debitor melunasi kredit sangat dipengaruhi oleh enam faktor intern dan ekstern yang disebut *the Six C's of credit*, keenam faktor intern dan ekstern tersebut adalah:¹¹

a. Wewenang untuk meminjam (*Capacity to borrow*)

Pada tahap analisis kredit, bank mendapat kepastian mengenai siapa dalam organisasi perusahaan debitor yang secara hukum mempunyai wewenang untuk dan atas nama perusahaan menerima dan mempergunakan kredit. Dengan demikian, mereka itulah yang berwenang menandatangani surat perjanjian kredit dan seluruh dokumen

¹⁰ Siswanto Sutojo, *Menangani Kredit Bermasalah*, (Jakarta: PT. Damar Mulia Pustaka, 2008), Edisi Kedua, hal 4

¹¹ *Ibid.* hal 79

pendukungnya serta kewenangan bagi perusahaan yang berdasarkan dari ketentuan Anggaran Dasar perusahaan.

b. Watak calon debitor (*Character*)

Watak calon debitor mempunyai pengaruh besar terhadap kesediaan mereka melunasi kredit dan memenuhi ketentuan kredit yang lain. Kredit yang diberikan kepada debitor yang berwatak buruk, besar sekali risikonya untuk berkembang menjadi kredit bermasalah. Dua diantara berbagai macam watak baik calon debitor yang sangat diperlukan bank untuk meminimalisasikan risiko munculnya kredit bermasalah adalah jujur dan kooperatif. Seorang debitor yang jujur tidak mudah menyimpang dari ketentuan perjanjian kredit, misalnya mempergunakan dana kredit diluar keperluan yang telah disepakati oleh bank.

c. Kemampuan debitor menghasilkan pendapatan (*Ability to create incomes*)

Sumber dana intern perusahaan untuk melunasi kredit adalah laba sesudah pajak dan alokasi dana penyusutan. Semakin besar jumlah laba sesudah pajak yang dihasilkan debitor, semakin besar pula kemampuan mereka melunasi kredit yang dipinjam. Sebaliknya, apabila kegiatan usaha perusahaan tidak berjalan lancar atau merugi, kecil pula kemungkinan debitor mengembalikan kredit dari dana intern perusahaan. Laba adalah selisih antara pendapatan perusahaan dan beban biaya

operasional mereka.¹² Besar kecilnya hasil penjualan yang diperoleh perusahaan ditentukan oleh keberhasilan mereka memasarkan barang atau jasa.

d. Kondisi fasilitas produksi yang dimiliki debitor (*Capital*)

Jenis fasilitas produksi yang dimiliki debitor beraneka ragam, tergantung dari bidang usahanya. Fasilitas tersebut dapat berupa gedung kantor, hotel, rumah sakit, rumah makan, pabrik, gedung, mesin dan peralatan, perkebunan, peternakan, kapal terbang, kapal laut dan alat angkutan penumpang dan barang lainnya.¹³ Apapun jenis dan bentuk fasilitas produksi yang dimiliki calon debitor, *account officer* harus meneliti kemampuannya menghasilkan produk yang kompetitif. Bilamana fasilitas produksi tidak dapat menghasilkan produk yang kompetitif, maka perusahaan debitor dapat diragukan kemampuannya dalam memasarkan produknya secara berhasil, perusahaan tersebut juga tidak akan mempunyai kemampuan melunasi kreditnya dari sumber dana intern mereka.

e. Jaminan kredit yang disediakan (*Collateral*)

Jaminan kredit adalah sumber dana kedua untuk melunasi kredit apabila debitor tidak mampu menyediakan dana untuk membayar bunga dan/atau melunasi kredit dari hasil usahanya sehingga kredit yang diberikan

¹² *Ibid*, hal 81

¹³ *Ibid*, hal 85

berkembang menjadi kredit macet, kreditor dapat menjual barang jaminan. Dalam kasus kredit bermasalah peranan jaminan sebagai sumber dana perluasan kredit seringkali bahkan lebih penting dibandingkan dengan laba dan alokasi dana penyusutan, karena dalam kasus tersebut biasanya jumlah laba yang diterima tidak memadai, dapat saja usaha bisnis debitor merugi. Selama kegiatan analisis kredit, *account officer* yang ditugaskan melakukan kegiatan tersebut wajib mengevaluasi hal-hal berikut ini:

1. Keabsahan kepemilikan harta yang dijaminkan
2. Taksasi nilai harta yang dijaminkan
3. Status harta yang dijaminkan

f. Perkembangan kondisi ekonomi (*Condition of economy*)

Kondisi ekonomi pada umumnya dan bidang usaha tempat debitor beroperasi mempunyai pengaruh besar terhadap perkembangan usaha dan kondisi keuangan perusahaan merosot sebagai akibat dari penurunan kondisi ekonomi atau bidang usaha debitor. Peningkatan persaingan pasar yang tajam juga dapat mempengaruhi kondisi operasi bisnis dan keuangan perusahaan.

3. Penggolongan jenis kredit

Pemberian kredit oleh bank sangat beraneka ragam, karena itu dapat digolongkan berdasarkan kriteria:¹⁴

- 1) Penggolongan berdasarkan jangka waktu.

¹⁴ Rahmadi Usman, *Op.Cit.* , hal 238

Bila jangka waktu digunakan sebagai criteria, maka suatu kredit dapat dibagi sebagai berikut:

- a) Kredit Jangka Pendek yakni kredit yang jangka waktunya tidak melampaui 1 tahun.
- b) Kredit Jangka Menengah yakni kredit yang jangka waktunya antara 1 sampai 3 tahun.
- c) Kredit Jangka Panjang yakni kredit yang jangka waktunya melebihi 3 tahun.

2) Penggolongan berdasarkan bidang ekonomi.

Bila bidang ekonomi dijadikan kriteria, maka suatu kredit dapat dibagi sebagai berikut:

- a) Kredit untuk sektor pertanian, perburuhan dan sarana pertanian
- b) Kredit untuk sektor pertambangan
- c) Kredit untuk sektor perindustrian
- d) Kredit untuk sektor listrik, gas dan air
- e) Kredit untuk sektor konstruksi
- f) Kredit untuk sektor perdagangan, restoran dan hotel
- g) Kredit untuk sektor pengangkutan dan komunikasi
- h) Kredit untuk sektor jasa
- i) Kredit untuk sektor lainnya.

3) Penggolongan berdasarkan tujuan penggunaan:

- a) Kredit konsumtif yakni kredit yang diberikan kepada debitor untuk keperluan konsumsi, misalnya kredit profesi, kredit pemilikan rumah, kredit pemilikan kendaraan bermotor, pembelian alat-alat rumah tangga dan lain-lain.
- b) Kredit produktif:
 - i. Kredit Modal Kerja (*working capital credit*) yakni untuk membiayai modal lancar yang habis dalam pemakaian, seperti untuk barang dagangan, bahan baku, *overhead* produksi, dan sebagainya.
 - ii. Kredit Investasi yakni kredit yang digunakan untuk membeli barang modal atau barang-barang tahan lama, seperti tanah, mesin dan sebagainya.
 - iii. Kredit Likuidasi yakni kredit yang diberikan dengan tujuan untuk membantu perusahaan yang sedang kesulitan likuiditas, misalnya kredit likuiditas dari Bank Indonesia.
- 4) Penggolongan kredit berdasarkan waktu pencairannya:
 - a. Kredit Tunai (*cash credit*) yakni pencairan dana kredit dengan tunai atau pemindahbukuan ke dalam rekening debitor
 - b. Kredit Tidak Tunai (*non cash credit*) yakni dana kredit tidak dibayar atau dicairkan pada saat penandatanganan perjanjian kredit:
 - 1. Garansi Bank atau *Stand By L/C*, dalam hal ini bank akan membayar apabila terjadi perbuatan tertentu, misalnya pada saat

pemohon garansi bank tidak memenuhi kewajibannya kepada pihak lain.

2. *Letter Of Credit*, merupakan jaminan kepada pihak penjual atau pengirim barang di mana bank akan membayar jika dokumen-dokumen telah dipenuhi oleh penjual atau pengirim barang.

5) Penggolongan kredit berdasarkan cara penarikannya:

- a) Kredit *fixed loan*, yakni pencairan dana kredit dilakukan sekaligus, misalnya secara tunai ataupun secara pemindahbukuan
- b) Kredit Rekening Koran, yakni kredit yang penyediaan dan penarikan dana tidak dilakukan sekaligus, melainkan sesuai kebutuhan debitor selama plafon kredit masih tersedia dan dapat dilakukan melalui pemindahbukuan, penarikan cek, bilyet giro atau perintah pemindahbukuan lainnya.
- c) Kredit Bertahap, yakni kredit yang pencairan dananya dilakukan bertahap dalam beberapa termin, misalnya *tranche* I, II, III dan IV.

6) Penggolongan kredit berdasarkan jumlah kreditor:

- a) Kredit dengan kreditor tunggal, yakni kredit yang kreditornya hanya satu orang (badan hukum) saja, atau sering disebut dengan *single loan*
- b) Kredit Sindikasi (*Syndicated Credit*), kredit di mana kreditornya terdiri dari beberapa badan hukum, di mana biasanya satu di antaranya bertindak sebagai *Lead Creditor* atau *Lead Bank*.

4. Penilaian kualitas kredit

Untuk menentukan suatu kredit dapat dikatakan bermasalah, maka dapat dilihat dari kolektibilitas kreditnya. Kolektibilitas adalah keadaan pembayaran pokok atau angsuran kredit dan bunga kredit oleh debitor serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana tersebut.

Penggolongan kualitas kredit berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 Nopember 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif, maka penggolongan kualitas aktiva produktif terdiri atas 5 golongan, yaitu:

a) Kredit lancar (*Pass*)

1. Pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai persyaratan kredit;
2. Hubungan debitor dengan bank baik dan debitor selalu menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan akurat;
3. Dokumentasi kredit lengkap dan pengikatan agunan kuat.

b) Kredit dalam perhatian khusus (*Special Mention*)

1. Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 hari;
2. Hubungan debitor dengan bank baik dan debitor selalu menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan akurat;
3. Jarang mengalami cerukan;
4. Dokumentasi kredit lengkap dan pengikatan agunan kuat;

5. Pelanggaran perjanjian kredit yang tidak prinsipil.

c) Kredit kurang lancar (*Substandard*)

1. Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari;
2. Terdapat cerukan yang berulang kali khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas;
3. Hubungan debitor dengan bank memburuk dan informasi keuangan tidak dapat dipercaya;
4. Dokumentasi kredit kurang lengkap dan pengikatan agunan yang lemah;
5. Pelanggaran terhadap persyaratan pokok kredit;
6. Perpanjangan kredit untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.

d) Kredit diragukan (*Doubtful*)

1. Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari;
2. Terdapat cerukan yang bersifat permanent khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas;
3. Hubungan debitor dengan bank semakin memburuk dan informasi keuangan tidak tersedia atau tidak dapat dipercaya;
4. Dokumentasi kredit tidak lengkap dan pengikatan agunan yang lemah;
5. Pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan pokok kredit.

e) Kredit macet (*Loss*)

1. Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari;
2. Dokumentasi kredit dan/atau pengikatan agunan tidak ada.

Penggolongan kualitas kredit terakhir diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 yang telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/2/PBI/2006 tanggal 30 Januari 2006 dan Nomor 9/6/PBI/2007 tanggal 30 Maret 2007, berdasarkan peraturan ini maka penggolongan kualitas kredit terbaru yaitu:

a) Kredit lancar (*Pass*)

1. Pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan kredit;
2. Hubungan debitor dengan bank baik dan debitor selalu menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan akurat;
3. Terdapat laporan keuangan terkini dan hasil analisis bank atas laporan keuangan/informasi keuangan;
4. Dokumentasi kredit lengkap.

b) Kredit dalam perhatian khusus (*Special Mention*)

1. Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 (sembilan puluh) hari;
2. Jarang mengalami cerukan;

3. Hubungan debitor dengan bank baik dan debitor selalu menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan masih akurat;
4. Terdapat laporan keuangan terkini dan adanya hasil analisis bank atas laporan keuangan/informasi;
5. Dokumentasi kredit lengkap;
6. Pelanggaran perjanjian kredit yang tidak prinsipil.

c) Kredit kurang lancar (*Substandard*)

1. Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari sampai dengan 120 (seratus dua puluh) hari;
2. Terdapat cerukan yang berulang kali khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas;
3. Hubungan debitor dengan bank memburuk dan informasi keuangan tidak dapat dipercaya atau tidak terdapat hasil analisis bank atas laporan keuangan/informasi keuangan yang disampaikan debitor;
4. Dokumentasi kredit kurang lengkap;
5. Pelanggaran terhadap persyaratan pokok kredit yang cukup prinsipil.

d) Kredit diragukan (*Doubtful*)

1. Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 120 (seratus dua puluh) hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari;

2. Terdapat cerukan yang berulang kali khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas;
3. Hubungan debitor dengan bank semakin memburuk dan informasi keuangan tidak tersedia atau tidak dapat dipercaya;
4. Dokumentasi kredit tidak lengkap dan pengikatan agunan yang lemah;
5. Pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan pokok kredit dalam perjanjian.

e) Kredit macet (*Loss*)

1. Terdapat tunggakan pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari;
2. Hubungan debitor dengan bank sangat buruk dan informasi keuangan tidak tersedia atau tidak dapat dipercaya;
3. Tidak terdapat dokumentasi kredit;
4. Pelanggaran sangat prinsipil terhadap persyaratan pokok dalam perjanjian kredit.

5. Larangan pemberian kredit

Berdasarkan Surat Keputusan (SK) Direksi Bank Indonesia Nomor 23/70/KEP/DIR dan Surat Edaran (SE) Bank Indonesia Nomor 23/3/UKU, keduanya tertanggal 28 Pebruari 1991, yang mengatur pembatasan pemberian kredit untuk pembelian dan pemilikan saham oleh bank.

Bank tidak diperkenankan atau dilarang:

- a. Memberikan kredit untuk membiayai pembelian saham atau modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham, kecuali untuk pemberian kredit investasi untuk pembiayaan barang modal (aktiva tetap atau bergerak) yang diperlukan oleh perusahaan untuk melakukan kegiatan jual beli saham atau pembelian obligasi yang diperdagangkan di pasar modal;
- b. Memiliki saham yang tidak dimaksudkan sebagai penyertaan.

Pelanggaran atas ketentuan ini dikenakan sanksi dalam rangka pengawasan dan pembinaan bank oleh Bank Indonesia. Ketentuan tersebut disempurnakan dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 24/32/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 24/1/UKU, keduanya tertanggal 12 Agustus 1999 tentang kredit kepada perusahaan sekuritas dan kredit dengan agunan saham. Ketentuan ini menegaskan hal yang berkaitan dengan pembatasan pemberian kredit untuk jual beli saham, yaitu:

- a) Bank dilarang memberikan kredit dengan agunan pokok dan agunan tambahan berupa saham perusahaan lain
- b) Bank dilarang memberikan kredit kepada perseorangan atau perusahaan yang bukan perusahaan sekuritas untuk jual beli saham, kecuali pemberian kredit kepada koperasi dalam rangka pembelian saham bank yang bersangkutan.

6. Bentuk Perjanjian Kredit Bank

Bentuk perjanjian kredit tidak diatur dan ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, dengan demikian pemberian kredit oleh bank dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan. Dalam praktek perbankan, guna mengamankan pemberian kredit atau pembiayaan, umumnya perjanjian kredit dituangkan dalam bentuk tertulis dan perjanjian baku (*standard contract*). Perjanjian kredit bank dapat dibuat secara di bawah tangan atau secara notarial.

Praktek perbankan yang demikian ini didasarkan pada ketentuan sebagai berikut:

- a. Instruksi Presidium Nomor 15/IN/10/66 tentang Pedoman Kebijakan di Bidang Perkreditan tanggal 3 Oktober 1966 jo. Instruksi Presidium Kabinet Nomor 10/EK/2/1967 tanggal 6 Pebruari 1967, yang menyatakan bahwa bank dilarang melakukan pemberian kredit dalam berbagai bentuk tanpa adanya perjanjian kredit yang jelas antara bank dan debitor;
- b. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 27/7/UPPB, keduanya tertanggal 31 Maret 1995 tentang kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi bank umum, yang menyatakan bahwa setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati pemohon kredit dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis.

Harus sudah memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan telah dipenuhi dan memberi perlindungan yang memadai kepada bank, sehingga bank tidak dirugikan dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank terjamin dengan sebaik-baiknya.

Menurut Mariam Darus Badruzaman,¹⁵ perjanjian baku mempunyai kekuatan mengikat, berdasarkan kebiasaan (*gebruik*) yang berlaku di lingkungan masyarakat dan lalu lintas perdagangan. Perjanjian kredit yang dibuat baik dengan akta di bawah tangan maupun dengan akta notaris, pada umumnya dibuat dalam bentuk perjanjian baku, yaitu bank dan debitor menandatangani perjanjian yang sebelumnya telah dipersiapkan oleh bank.

Dalam praktek perjanjian kredit dengan akta notaris, oleh bank meminta notaris membuat akta dengan pedoman klausul-klausul dari model perjanjian kredit yang diinginkan oleh bank yang bersangkutan.

Perjanjian ini tentunya memuat klausul-klausul yang cenderung hanya memperhatikan perlindungan bagi kepentingan kreditor atau bank dan kurang memperhatikan perlindungan bagi kepentingan debitor.

Perjanjian kredit tentunya berbeda dengan perjanjian baku pada umumnya, mengingat bahwa bank bukan hanya mewakili dirinya sebagai suatu perusahaan tetapi juga mengemban beban kepentingan masyarakat (penyimpan dana) dan selaku bagian dari sistem moneter. Mengingat hal

¹⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Baku (Standard) Perkembangannya di Indonesia*, dalam Beberapa Guru Besar Berbicara tentang *Hukum dan Pendidikan Hukum* (Kumpulan Pidato Pengukuhan), (Bandung: Alumni, 1981), hal 106

tersebut maka tidak dapat dianggap bertentangan dengan ketertiban umum dan keadilan apabila dalam perjanjian kredit dimuat klausul yang dimaksudkan hanya untuk mempertahankan atau melindungi eksistensi bank atau bertujuan untuk melaksanakan kebijakan pemerintah di bidang moneter.¹⁶

B. Tinjauan Umum Jaminan Kredit

1. Jaminan atau agunan pemberian kredit

Bank dalam memberikan kredit harus melakukan analisis dari berbagai aspek, agar kredit yang diberikan oleh bank tidak menjadi macet. Bila terjadi kredit macet tentu akan melumpuhkan kemampuan bank dalam memenuhi kewajibannya terhadap para penyimpan dana.

Karena itu Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 melalui Pasal 29 ayat (3) mengamanatkan bank dalam memberikan kredit atau pembiayaan wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dana kepada bank, dan melalui Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang berbunyi:

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang dalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

¹⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hal 183

Bank wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.”

Inilah yang dikenal dengan jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, yakin berwujud keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Selama ini yang dimaksud dengan “Jaminan Kredit” adalah berwujud benda tertentu yang bernilai ekonomis guna dipakai sebagai pelunasan kredit jika debitor wanprestasi.

Dengan demikian berarti pengertian “Jaminan (pemberian) Kredit” itu telah bergeser, sehingga tidak sesuai lagi dengan pengertian yang lazim dikenal selama ini.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 memberikan pengertian yang tidak sama antara istilah agunan dengan jaminan. Jaminan kredit bukan sebagaimana yang dikenal dengan sebutan *collateral* sebagai bagian dari *The Six C's*. Istilah *collateral* oleh Undang-Undang Perbankan diartikan dengan agunan.

Pengertian agunan dapat kita jumpai dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yaitu:

“Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.”

Dari penjelasan Pasal 8 Undang-Undang No.10 Tahun 1998, kita dapat mengetahui adanya dua jenis agunan, yaitu agunan pokok dan agunan tambahan. Agunan pokok berupa barang, surat berharga atau garansi yang berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Agunan tambahan adalah barang, surat berharga atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

Menurut ketentuan Undang-Undang Perbankan tersebut agunan tambahan bukan sesuatu yang pokok dalam pemberian kredit atau pembiayaan, sebab tanpa itu pun bank umum dapat memberikan kredit atau pembiayaan, sepanjang bank telah memperoleh keyakinan atas kemampuan debitor untuk mengembalikan utangnya.

Dalam praktek perbankan, pemberian suatu fasilitas kredit lebih memprioritaskan agunan daripada jaminan yang berupa keyakinan atas kemampuan debitor untuk melunasi utangnya, pada umumnya bank hanya memberikan fasilitas kredit yang dengan nominal tidak melampaui 70 % (tujuh puluh persen) dari nilai taksasi agunan yang akan diberikan oleh debitor. Hal demikian dapat dimaklumkan, mengingat jaminan merupakan sesuatu yang abstrak dan sangat subjektif.

Dari segi jaminan kredit dapat dibedakan menjadi Kredit Tanpa jaminan atau kredit blangko (*unsecured loan*), kredit ini menurut Undang-Undang Perbankan Tahun 1992 mungkin saja bisa direalisasikan karena

Undang-Undang Perbankan Tahun 1992 tidak secara tegas menentukan bahwa pemberian kredit, bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan debitor untuk melunasi hutang sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dalam menentukan kemampuan debitor untuk kredit tanpa agunan ini, bank tidak perlu melakukan suatu analisis pemberian kredit, bank hanya melakukan suatu kuisisioner yang sederhana kepada calon debitor guna mengetahui informasi tentang calon debitor tersebut. Pemberian fasilitas kredit tanpa agunan ini, untuk pemberian plafond kreditnya diberikan oleh bank kepada calon debitor dalam jumlah kecil.

Dari berbagai hal dan jenis-jenis kredit perbankan, maka yang penting untuk digaris bawahi adalah ditinjau dari segi tujuan dan penggunaan dana kredit tersebut.

2. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit

a. Landasan hukum hak tanggungan

Ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUHT telah menentukan pengertian

Hak Tanggungan, yaitu:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Tanggal 9 April 1996 diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), untuk memenuhi ketentuan Pasal 51 UUPA. Sebelum berlakunya UUHT sesuai dengan ketentuan Pasal 57 UUPA, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hipotik yang diatur dalam Buku II KUHPerdato Indonesia dan credietverband yang diatur dalam Stb.1937-190, mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam UUPA.

Dengan telah disahkan dan diundangkannya UUHT ini, berarti bukan saja tercipta unifikasi Hukum Tanah Nasional, tetapi benar-benar makin memperkuat terwujudnya tujuan UUPA yaitu memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah termasuk hak jaminan atas tanah.

Sebelum dikeluarkannya UUHT seringkali timbul perbedaan persepsi mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain-lain, sehingga mencerminkan kurangnya kepastian hukum dalam pemberian jaminan tersebut.

Dalam UUHT tersebut, telah diatur suatu lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri:

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegang haknya
- 2) Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada
- 3) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan
- 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

b. Objek hak tanggungan

Dalam UUHT ini ada beberapa hal yang perlu diperhatikan yang membedakan hak tanggungan dengan lembaga jaminan yang ada sebelum dikeluarkannya undang-undang tersebut. Salah satu diantaranya ialah pencantuman “benda-benda yang berkaitan dengan tanah” dalam pembebanannya.

Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional berdasarkan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisahan horizontal; benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut. Namun demikian penerapan asas-asas

hukum adat tidak mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan masyarakat.

Pembebanan hak tanggungan atas tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda yang ada di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Pasal 4 ayat (4) dan (5) UUHT menentukan bahwa objek hak tanggungan dapat meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan kesatuan dengan tanah. Hak tanggungan pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan atas tanah. Hal ini sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang dianut hukum tanah nasional yang didasarkan pada hukum adat.¹⁷

Namun dalam kenyataan di atas tanah yang bersangkutan sering terdapat benda berupa bangunan, tanaman maupun hasil karya lain yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Benda-benda tersebut dalam prakteknya juga diterima sebagai jaminan kredit bersama-sama dengan tanah yang bersangkutan, bahkan tidak ada pemberian hak tanggungan yang hanya mengenai tanah saja, sedangkan di atas tanah tersebut terdapat bangunan.

Dalam Pasal 4 ayat (4) dan (5) UUHT memberikan penegasan bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah dimungkinkan meliputi

¹⁷ Sudaryanto W., *Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan*, Seminar Nasional UUHT tanggal 10 April 1996, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Trisakti), hal 10

benda-benda tersebut, selama ini yang sudah dilakukan dan dibenarkan dalam praktek. Untuk tetap berdasarkan pada asas pemisahan horizontal, pembebanan atas bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut harus secara tegas dinyatakan dalam akta pembebanan hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan.¹⁸

Hak tanggungan tidak hanya dapat dibebankan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan milik pemegang hak atas tanah melainkan juga bangunan, tanaman dan hasil karya milik orang lain. Dalam hal ini, pemberian hak tanggungan harus dilakukan bersama-sama di dalam satu akta pemberian hak tanggungan, yang ditandatangani bersama oleh pemilik benda tersebut dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi hak tanggungan.

Dalam UUHT selain Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan dan dapat dipindahtangankan, maka Hak Pakai atas tanah negara dimungkinkan untuk dijadikan objek hak tanggungan, dengan ketentuan Hak Pakai atas tanah negara tersebut wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai objek hak tanggungan harus memenuhi dua unsur pokok, yaitu:

¹⁸ *Ibid.*, hal 5

- 1) Hak atas tanah tersebut sesuai ketentuan yang berlaku, wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan (untuk memenuhi asas publisitas)
- 2) Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan (karena jika terpaksa dilakukan eksekusi, hak itu harus dijual untuk pelunasan utang).

Dalam UUPA, hak-hak yang sudah jelas memenuhi kedua syarat pertama diatas adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan. Oleh karena itu, ketiga jenis hak itu ditunjuk dalam Pasal 25, 33 dan 39 UUPA sebagai hak-hak yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Sehubungan dengan itu yang disebut dalam Pasal 51 UUPA juga hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Hal ini tidak berarti bahwa yang dapat dibebani hak tanggungan untuk selanjutnya terbatas pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan saja.

Hak pakai dalam UUPA tidak ditunjuk secara khusus sebagai objek hak tanggungan karena tidak semua hak pakai memenuhi kedua syarat diatas, Sebagaimana diketahui dalam Pasal 41 UUPA, hak pakai dirumuskan sebagai berikut:

“hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang.”

Dalam praktek ada hak pakai yang diberikan pada instansi-instansi pemerintah untuk digunakan sendiri, kepada badan-badan keagamaan dan social, kepada negara-negara asing untuk gedung kedutaan dan rumah duta, yang berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk itu. Hak pakai yang demikian tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain, jika tidak lagi diperlukan, tanah tersebut harus dikembalikan kepada negara.

Selain itu ada hak pakai yang diberikan kepada badan-badan hukum dan perseorangan untuk berbagai keperluan, dengan jangka waktu tertentu dan dapat dipindahtangankan. Semua hak pakai tersebut semula tidak ada yang termasuk hak yang didaftar. Kiranya dapat dimengerti bahwa hak pakai dalam pengertian yang beraneka ragam tersebut tidak disebut oleh UUPA sebagai hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan.¹⁹

Disamping hak pakai atas Tanah Negara sebagaimana disebutkan di atas Hak Pakai atas tanah Hak Milik dimungkinkan pula untuk dibebani hak tanggungan, tetapi pelaksanaannya harus ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 4 ayat (2) UUHT. Dalam arti akan diterbitkan Peraturan Pemerintah yang khusus mengatur penggunaan Hak Pakai

¹⁹ A.P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU No.4 Tahun 1996 tanggal 9 April 1996/Lembaran Negara No.42) dan sejarah terbentuknya.*, (Medan: Mandar Maju, 1996), Cet.I., hal 43

atas Tanah Hak Milik untuk dipergunakan sebagai jaminan kredit dengan dibebani hak tanggungan.

Penggunaan hak pakai sebagai jaminan kredit dengan berlakuknya Peraturan Pemerinta Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (PP No.40/1996), lebih diperluas lagi yaitu Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan dimungkinkan untuk dibebani hak tanggungan (Pasal 53 ayat (1) PP No.40/1996).

Selain tanah-tanah yang sudah bersertipikat, tanah-tanah yang belum bersertipikat juga dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Kemungkinan dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit.

Hal ini bertujuan selain untuk menampung kepentingan para pihak yang memerlukan uang adalah golongan ekonomi lemah, juga memenuhi ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 bahwa tanah-tanah yang bukti kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk pajak dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan.

c. Pemberi dan pemegang hak tanggungan

Menurut Pasal 8 UUHT, bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan

untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Bagi mereka yang menerima hak tanggungan, haruslah memperhatikan ketentuan Pasal 8 ayat (2) UUHT yang menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek harus telah ada dan masih ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.

Dalam hal pemberi hak tanggungan adalah perseroan terbatas, pelaksanaannya harus memperhatikan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Menurut Pasal 102 (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007, Direksi wajib meminta persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham untuk mengalihkan atau menjadikan jaminan utang lebih dari 50 % (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan.

Menurut Pasal 9 UUHT, pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dengan demikian yang dapat menjadi pemegang hak tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan kredit atau pinjaman, yaitu baik orang perseorangan warga negara Indonesia maupun orang asing.

d. Asas-Asas Hak Tanggungan

Pada hak tanggungan ditemukan beberapa asas yang perlu dipahami dipahami betul yang membedakan hak tanggungan ini dari jenis

dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain. Bahkan yang membedakan dari hipotik dan creditverband yang digantikannya. Asas-asas tersebut diatur dalam berbagai pasal dari UUHT.

1. *Asas droit de preference*

Dari definisi hak tanggungan sebagaimana dikemukakan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, bahwa hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Kreditor tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang hak tanggungan tersebut. Dalam angka 4 Penjelasan Umum UUHT dijelaskan bahwa yang dimaksudkan dengan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain adalah:

“...bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.”

Hal ini juga dapat kita jumpai dari ketentuan Pasal 20 ayat (1)

UUHT, yang ditentukan sebagai berikut:

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;
- b. Title eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) objek hak

tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.”

2. Asas hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi

Menurut Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa hak tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, artinya hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Dengan telah dilunasi sebagian dari utang yang dijamin, tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tetap melekat dan membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi (Penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT).

Menurut Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UUHT, sifat tidak dapat dibagi-baginya hak tanggungan, dapat dikesampingkan oleh para pihak dengan memperjanjikannya dalam akta pemberian hak tanggungan. Penyimpangan itu hanya dapat dilakukan sepanjang :

- 1) Hak tanggungan itu dibebankan kepada beberapa hak atas tanah
- 2) Pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa utang yang belum dilunasi.
3. Asas perjanjian hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*

Menurut Pasal 3 ayat (1) UUHT, hak tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk:

- a. Utang yang telah ada;
- b. Utang yang baru akan ada, tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu;
- c. Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan.

Jadi utang yang dijamin dengan hak tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada, yaitu yang baru akan ada dikemudian hari tetapi harus sudah diperjanjikan sebelumnya.

Bagi bank penentuan jumlah kredit yang pasti (*fixed*) sangat sulit dilakukan. Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Kredit Angsuran (K/A) dan Kredit Investasi, jumlah pokok kredit akan selalu menurun dari waktu ke waktu apabila debitor secara disiplin melakukan pembayaran angsuran sesuai dengan jadwal angsuran. Namun pada saat debitor tidak lagi melakukan pembayaran angsuran dan bunga kredit, maka jumlah utang akan meningkat lagi.

Pencairan kredit oleh bank dalam bentuk modal kerja atau rekening koran, maka kredit akan berfluktuasi dari waktu ke waktu. Bank dalam prakteknya sangat mengharapkan agar pengadilan dapat menerima

bahwa jumlah utang yang akhirnya harus dibayar kemudian hari oleh debitor pada waktu eksekusi hak tanggungan adalah jumlah yang tercantum pada rekening kredit (rekening koran) debitor pada bank tersebut.

Mengingat ketentuan Pasal 3 ayat (1) UUHT tersebut, bahwa untuk utang yang baru akan ada di kemudian hari, maka secara mutlak bank dan debitor harus diperjanjikan terlebih dahulu atau ada perjanjian antara bank dan debitor, misalnya untuk fasilitas garansi bank atau *letter of credit*, untuk menampung timbulnya utang debitor apabila garansi bank dicairkan atau apabila terjadi pembayaran *Letter Of Credit* (L/C) tersebut.

4. Asas *droit de suite*

Pasal 7 UUHT menetapkan asas, bahwa hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Dengan demikian hak tanggungan itu beralih kepada pihak lain, oleh karena sebab apapun juga. Berdasarkan asas ini, pemegang hak tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu dialihkan.

Hak tanggungan merupakan hak kebendaan yang bersifat mutlak, artinya hak ini dapat dipertahankan terhadap siapapun. Pemegang hak tanggungan berhak untuk menuntut siapapun yang mengganggu haknya.

Asas hak tanggungan yang demikian ini yang memberikan kepastian kepada kreditor mengenai haknya untuk memperoleh

pelunasan dari hasil penjualan atas tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan itu bila debitor ingkar janji, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan itu dijual oleh pemiliknya (pemberi hak tanggungan kepada pihak ketiga).²⁰

5. Asas hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu.

Dianutnya asas spesialisasi oleh hak tanggungan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT. Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi hak tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan dan kewenangan tersebut harus ada pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.

Ketentuan tersebut hanya dapat terpenuhi apabila objek hak tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah yang mana. Pasal 11 ayat (1) huruf (e) UUHT menentukan bahwa di dalam akta pemberian hak tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan, jadi tidak mungkin untuk memberikan uraian yang jelas apabila objek hak tanggungan belum ada dan belum diketahui ciri-cirinya. Kata-kata uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan harus

²⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Alumni, 1999), hal 40

secara spesifik dapat ditunjukkan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.²¹

Asas spesialisitas tidak berlaku sepanjang mengenai benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari, karena hak tanggungan dapat dibebankan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut, yang baru akan ada, sepanjang telah diperjanjikan dengan tegas.²²

6. Asas hak tanggungan wajib didaftarkan

Menurut Pasal 12 UUHT, janji yang memberi kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Asas ini diambil dari asas yang berlaku bagi hipotik, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1178 ayat (1) KUHPerdara. Larangan pencantuman janji demikian ini, dimaksudkan untuk melindungi debitur, agar dalam kedudukan yang lemah dalam menghadapi kreditor (bank) karena dalam keadaan yang sangat membutuhkan uang (kredit) terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugikan debitur.

7. Asas pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti

Menurut Pasal 6 UUHT apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak

²¹ *Ibid*, hal 43

²² *Ibid*, hal 43

tanggungan atas kekuatan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan tersebut. Disini pemegang hak tanggungan dapat melakukan parate eksekusi artinya pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan negeri setempat apabila akan melakukan eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan debitor dalam hal debitor cidera janji.

Pemegang hak tanggungan dapat langsung meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan yang bersangkutan.²³

Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan.

Pada hipotik juga dikenal adanya parate eksekusi, hanya terdapat perbedaan dengan parate eksekusi dari hak tanggungan. Pemegang hipotik hanya mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan dalam akta pemberian hipotiknya. Sedangkan pada hak tanggungan pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi karena demi hukum telah diatur oleh UUHT.

²³ *Ibid*, hal 47

Sertipikat hak tanggungan yang merupakan tanda terima adanya hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa,” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat menggugat apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*).

1. Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah

a. Definisi dan pengertian hak tanggungan

Dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah nasional UUPA menyediakan lembaga hak jaminan atas tanah yang disebut hak tanggungan. Hak tanggungan ini menggantikan lembaga hipotik dan *creditverband* yang merupakan lembaga hak jaminan atas tanah yang lama. Sehubungan dengan itu sejak berlakunya UUPA, hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah yang ketentuannya diatur dalam hukum tertulis.

Sejak tanggal 9 April 1996 telah diberlakukan UUHT yang secara khusus mengatur hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah

yang kuat. Lahirnya UUHT merupakan peristiwa yang penting dalam pembangunan hukum tanah nasional karena telah berhasil menciptakan kesatuan dan kesederhanaan hukum di bidang hak jaminan atas tanah. Sehingga pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Unifikasi bidang hukum dilakukan dengan menyatakan tidak berlakunya lagi ketentuan-ketentuan mengenai *creditverband* dan ketentuan-ketentuan hipotik, selain itu menyatakan berlakunya UUHT adalah satu-satunya jaminan hal atas tanah. Oleh karena itu lembaga *fidusia* tidak lagi berfungsi sebagai hak jaminan atas tanah, sebab *fidusia* hanya berlaku bagi lembaga jaminan kredit untuk benda-benda bergerak saja.

Lembaga hak tanggungan merupakan lembaga hak jaminan atas tanah yang termasuk salah satu jenis hak perseorangan atas tanah dalam hukum tanah nasional. Eksistensi hak tanggungan selalu diperjanjian pemberian kredit tanpa perjanjian kredit tidak akan ada hak tanggungan.

Menurut Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dirumuskan pengertian hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut hak tanggungan sebagai berikut:

“Hak jaminan yang di bebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut

benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah saja. Rumusan tersebut memberikan kesempatan jika suatu saat ada pengaturan mengenai hak tanggungan atas benda lain. Dengan demikian perumusan Pasal 1 butir 1 ini bukan merupakan rumusan umum hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah saja.”

Singkatnya yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan utama kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Ditinjau dari ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang hak tanggungan terlihat bahwa pembentuk undang-undang tidak bermaksud memberikan rumusan tentang hak tanggungan pada umumnya, akan tetapi membatasi dengan memberikan perumusan hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah saja. Rumusan tersebut memberikan kesempatan jika suatu saat ada pengaturan mengenai hak tanggungan atas benda lain. Dengan demikian perumusan Pasal 1 butir 1 ini bukan merupakan rumusan umum hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah saja.

Berdasarkan rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang hak tanggungan pada dasarnya hak tanggungan mencakup 4 hal yaitu:

- 1) Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah

Tujuan kreditor menguasai tanah kepunyaan pihak lain secara yuridis saja semata-mata hanya sebagai jaminan pelunasan utang

- 2) Dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- 3) Untuk pelunasan utang tertentu.

- 4) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain (kreditor biasa) dalam memperoleh pelunasan piutangnya.

b. Tata cara pembebanan hak tanggungan

Tata cara melakukan pembebanan hak tanggungan terdiri dari 2 (dua) tahap yaitu:

1. Tahap pemberian hak tanggungan yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.
2. Tahap pendaftaran yang dilakukan di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten/Kotamadya setempat.²⁴

Ad.1. Tahap pemberian hak tanggungan

Menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT bahwa awal dari tahap pemberian hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam perjanjian utang piutang dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut. Pada waktu pemberian hak tanggungan calon pemberi hak tanggungan dan calon penerima hak tanggungan harus hadir di hadapan PPAT.

²⁴ Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Cet I, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2000), hal 8.

Menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT, pemberian hak tanggungan adalah:

- a. Perseorangan, atau
- b. Badan hukum

Baik perseorangan ataupun badan hukum harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan (Pasal 8 ayat (2)), sedangkan pemegang hak tanggungan adalah:

- a. Perseorangan
- a. Badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (Pasal 9).

Sebelum dilaksanakan pemberian hak tanggungan, salah satu syarat yang harus dipenuhi adalah bahwa pemberian hak tanggungan wajib diperjanjikan terlebih dahulu oleh kreditor dan debitor untuk menjamin pinjaman atas kredit tertentu yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari perjanjian kredit antara kreditor dan debitor. Bentuk perjanjian kredit dapat ditulis, dibawah tangan yang merupakan perjanjian baku atau dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris dan ditandatangani oleh kreditor dan debitornya.

Pada dasarnya pemberi hak tanggungan dan kreditor sebagai penerima hak tanggungan wajib hadir di kantor PPAT yang berwenang membuat APHT menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu

berdasarkan daerah kerjanya. Apabila benar-benar diperlukan dalam hal pemberi hak tanggungan tidak hadir di hadapan PPAT, diperkenankan menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Pemberian APHT dilakukan dihadapan PPAT yang mempunyai wilayah kerja dimana tanah yang dijadikan jaminan berada. Akta tersebut secara resmi disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Bentuk dan isi APHT telah ditentukan, dalam kaitan ini perlu diperhatikan muatan wajib APHT, hal ini dalam rangka memenuhi asas spesialisitas berdasarkan Pasal 11 ayat (1) bahwa dalam hal APHT wajib mencantumkan:

- a. Nama dan identitas pemberi dan penerima hak tanggungan
- b. Domisili pihak-pihak pemberi dan penerima hak tanggungan dan apabila didomisili tidak dicantumkan di Indonesia, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- c. Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminkan.
- d. Nilai tanggungan.
- e. Uraian secara jelas mengenai objek hak tanggungan

Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji yang diberikan oleh kedua belah pihak, sebagaimana tersebut dalam Pasal 11 ayat (2). Berbeda dengan yang disebut dalam ayat (1) yang merupakan muatan wajib APHT, muatan ayat (2) berupa janji-janji yang sifatnya fakultatif, artinya dapat diperjanjikan atau tidak diperjanjikan oleh para pihak tergantung kesepakatan para pihak.

Dengan dicantumkannya janji-janji tersebut dalam APHT, yang dikemudian diikuti dengan pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan, maka terpenuhilah asas publisitas dengan demikian janji-janji tersebut mempunyai kedudukan yang mengikat terhadap pihak ketiga.

Menurut Pasal 12 UUHT, dilarang melakukan janji dalam hal memberi kewenangan kepada kreditor untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji. Maksud larangan ini untuk melindungi debitor dan pemberi hak tanggungan lainnya, terutama jika nilai objek hak tanggungan melebihi besarnya hutang yang dijamin atau kemungkinan juga objek hak tanggungan berada pada tempat yang strategis dan mempunyai prospek baik. Meskipun demikian tidak dilarang bagi kreditor untuk menjadi pembeli objek hak tanggungan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20 UUHT.

Ad.2. Tahap pendaftaran hak tanggungan

APHT dibuat rangkap 2 (dua) yang semuanya ditandatangani oleh pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan, para saksi serta PPAT. Satu lembar disimpan di Kantor PPAT, lembar lainnya disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran hak tanggungan.

Syarat publisitas dipenuhi dengan didaftarkannya hak tanggungan yang bersangkutan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut wajib dilaksanakan (Pasal 13 ayat (1)), karena pendaftaran akan menentukan saat lahirnya hak tanggungan yang bersangkutan. Apabila APHT dan warkah lainnya diterima oleh Kantor Pertanahan, maka proses pendaftaran dilakukan

dengan dibuatnya buku tanah untuk hak tanggungan yang didaftar dan dicatat adanya hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak tanah yang bersangkutan.

Hak tanggungan lahir pada saat dibuatnya buku tanah, hal ini berarti sejak hari dan tanggal tersebut kreditor resmi menjadi pemegang hak tanggungan dengan kedudukan istimewa (*droit de preference*) dengan kata lain kreditor yang berhak atas objek hak tanggungan pada jaminan yang dapaty dibuktikan dengan sertipikat hak tanggungan dan tertulis nama kreditor dalam sertipikat tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak tanggungan.

a. Hapusnya hak tanggungan

Dalam Pasal 18 UUHT disebutkan beberapa hal yang menyebabkan hapusnya hak tanggungan yaitu:

1. Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan
2. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan
3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan

Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegang hak tanggungan dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis oleh pemegang hak tanggungan tersebut kepada pemberi hak tanggungan. Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan peringkat

Ketua Pengadilan Negeri, terjadi karena adanya permohonan dari pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut.

Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut.

Ada beberapa hal yang dapat menyebabkan hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan itu hapus, yaitu:

- a) Jangka waktunya berakhir, kecuali hak atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan diperpanjang sebelum berakhirnya jangka waktu.
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena suatu syarat batal
- c) Dicabut untuk kepentingan umum
- d) Dilepaskan dengan sukarela oleh pemilik hak atas tanah
- e) Tanahnya musnah.

Setelah hak tanggungan hapus, berdasarkan Pasal 22 UUHT, Kantor Pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada buku tanah, hak atas tanah dan sertifikatnya. Sertipikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Apabila sertipikat hak tanggungan tersebut karena sesuatu tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, maka hal tersebut dicatat pada buku tanah hak tanggungan.

C. Upaya Bank Dalam Penyelamatan Kredit Bermasalah

Penyelamatan adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali atau negosiasi antara kreditor dengan debitor dengan memperingan syarat-syarat pengembalian kredit sehingga dengan memperingan syarat-syarat pengembalian tersebut diharapkan debitor memiliki kemampuan kembali untuk menyelesaikan kredit itu. Penyelamatan kredit ini belum memanfaatkan lembaga hukum karena debitor masih kooperatif dan dari prospek usaha masih *feasible*.

Untuk menyelamatkan kredit bermasalah, bank dapat melakukan berbagai macam upaya. Tiga macam upaya diantara berbagai macam upaya penyelamatan yang seringkali dilakukan bank adalah:

- a. Penjadwalan kembali pelunasan kredit (*rescheduling*)
- b. Penataan kembali persyaratan kredit (*reconditioning*)
- c. Reorganisasi dan rekapitulasi (*reorganization and recapitalization*)

Pada sisi lain, penyelesaian kredit bermasalah dengan perundingan kembali atau negosiasi ini tidak selalu berakhir dengan tiga upaya tersebut diatas (*rescheduling, reconditioning, reorganization and recapitalization*), tetapi dapat saja terjadi dengan pelaksanaan penjualan agunan/jaminan kredit. Penjualan tersebut dapat dilakukan secara bersama-sama atau bank sendiri tanpa adanya perselisihan.

1. Bentuk penyelamatan kredit melalui restrukturisasi

Penyelesaian kredit bermasalah melalui tahap penyelamatan kredit ini dinamakan penyelesaian melalui restrukturisasi kredit. Langkah penyelesaian melalui restrukturisasi kredit ini diperlukan syarat paling utama yaitu adanya kemauan dan etika baik dan kooperatif dari debitor serta bersedia mengikuti syarat-syarat yang ditentukan bank karena dalam penyelesaian kredit melalui restrukturisasi lebih banyak negosiasi dan solusi yang ditawarkan bank untuk menentukan syarat dan ketentuan restrukturisasi.

Dalam mengatasi kredit bermasalah dan menghindarkan kerugian yang besar di perbankan, Bank Indonesia mengeluarkan petunjuk dan pedoman tentang tata cara penyelamatan kredit melalui restrukturisasi kredit bermasalah dengan surat Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998.²⁵

Fasilitas atau kebijakan yang dapat digunakan untuk melakukan restrukturisasi kredit bermasalah menurut keputusan Direksi Bank Indonesia tersebut antara lain:

- b) Penurunan suku bunga kredit
- c) Pengurangan tunggakan bunga
- d) Pengurangan tunggakan pokok kredit
- e) Perpanjangan jangka waktu

²⁵ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Cet.ketiga, (Bandung: CV. ALFABETA, Tahun 2005), hal 266

- f) Penambahan fasilitas kredit
- g) Pengambil alihan agunan/asset debitor
- h) Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.²⁶

Dengan restrukturisasi kredit ini debitor dapat diberi keringanan dalam rangka upaya pelaksanaan kewajibannya sebagai debitor, yaitu melunasi hutang-hutangnya dari bank. Dalam Surat Keputusan Bank Indonesia tersebut bahwa restrukturisasi kredit hanya dapat dilakukan terhadap debitor yang masih memiliki prospek usaha yang baik dan telah atau diperkirakan akan mengalami kesulitan pembayaran pokok dan bunga kredit.

2. Penjualan objek hak tanggungan oleh debitor sendiri

Kreditor dapat meminta debitor untuk melakukan penjualan jaminan kredit, karena dengan cara ini dapat menghemat waktu, biaya dan hasilnya akan lebih baik daripada lelang. Secara teori penjualan jaminan melalui lelang bertujuan untuk memperoleh harga yang tinggi tetapi dalam pelaksanaannya justru sebaliknya, biaya mahal, memerlukan waktu lama untuk menuju lelang dan hasil penjualan lelang rendah.

Bank sebagai kreditor harus membantu debitor dalam melakukan penjualan jaminan tersebut. Bank atau kreditor sebagai pemegang jaminan juga berhak untuk mengatur nilai penjualan agar tidak terlalu rendah sehingga tidak sesuai dengan penilaian bank atau nilai terlalu tinggi yang berakibatkan penjualan tidak laku. Bank juga harus mengatur hasil penjualan

²⁶ H.R. Daeng Naja, *Op.Cit*, hal 316

barang jaminan tidak jatuh ke debitor tetapi langsung disetor ke bank untuk pembayaran atas hutang debitor.²⁷

Menurut Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan penjualan jaminan diluar lelang atau dibawah tangan dapat dilakukan dengan syarat:

- a. Ada kesepakatan antara kreditor dan debitornya.
- b. Dilakukan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah kreditor atau debitor memberitahukan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Perhitungan satu bulan dihitung sejak tanggal pengiriman pos tercatat atau tanggal penerimaan melalui kurir atau tanggal pengiriman *facsimile*.
- c. Diumumkan melalui sedikitnya 2 (dua) surat kabar yang beredar di suatu tempat atau surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan. Pengumuman juga dapat dilakukan melalui radio, televisi.
- d. Tidak ada keberatan dari pihak lain.

Syarat-syarat tersebut diatas bertujuan untuk melindungi pihak-pihak yang memiliki kepentingan misalnya pemegang hak tanggungan kedua, ketiga dan kreditor lain dari debitor atau pemberi hak tanggungan.

3. Penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan oleh bank berdasarkan surat kuasa

Pada kredit ada kalanya debitor memberi kuasa kepada bank atau kreditor untuk menjual barang jaminan karena debitor kesulitan atau tidak

²⁷ Sutarno, *Op.Cit*, hal 292

mampu menjual sendiri atau mungkin debitor tidak ingin dibebani kewajiban yang tidak mudah. Untuk memberikan wewenang kepada kreditor untuk menjual barang jaminan bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit kadang-kadang telah dibuat surat kuasa notariil dari debitor kepada bank untuk menjual jaminan jika debitor cidera janji.

Secara yuridis dengan surat kuasa tersebut debitor telah melimpahkan wewenang kepada bank dan karenanya bank memiliki kewenangan untuk melakukan penjualan jaminan berdasarkan surat kuasa dan hasil penjualan tersebut digunakan untuk melunasi hutangnya.

Kadang-kadang terjadi kreditor yang menerima kuasa dari debitor untuk menjual jaminan berbuat nakal dengan menjatuhkan harga dibanding harga pasar. Perbuatan kreditor seperti ini mengakibatkan sebagian besar PPAT tidak bersedia membuat akta jual beli berdasarkan surat kuasa.

Menurut Prof. DR. ST. Remy Sjahdeini, SH., penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan tersebut sah, tetapi apabila ternyata penjualan itu terjadi dengan harga yang jauh di bawah harga wajar, pemberi hak tanggungan dan debitor itu sendiri (dalam hal debitor bukan pemilik objek hak tanggungan) dapat mengajukan gugatan kepada bank.²⁸

²⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Alumni, 1999), hal 167

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Penjualan Di Bawah Tangan Objek Hak Tanggungan

1. Perjanjian penyerahan objek jaminan

Penyerahan objek jaminan debitor kepada bank dilakukan dalam praktek perbankan apabila debitor telah masuk kualitas kredit *Non Performing Loan* yaitu kualitas kredit macet dan penyerahan jaminan diserahkan secara damai dengan kompensasi seluruh utangnya di hapus bukukan oleh bank.

Penyerahan objek jaminan ini dapat dilakukan dengan tahap-tahap sebagai berikut yaitu:

- a. Debitor mengajukan surat tidak mampu membayar angsuran dan bersedia menyerahkan jaminan kepada bank
- b. Penyerahan dilakukan dihadapan Notaris
- c. Telah mendapatkan persetujuan dari Direksi bank.²⁹

Berdasarkan tahapan tersebut maka debitor telah sepakat untuk menyerahkan objek jaminan kredit kepada bank untuk pelunasan utangnya, serta menyerahkan penjualan objek jaminan tersebut kepada bank. Untuk pelaksanaan perjanjian penyerahan objek jaminan dilakukan dihadapan

²⁹ Wawancara dengan Maruli Tua Pandapotan, *Staff Special Asset Management* PT. Bank UOB Buana, Jakarta, Tanggal 04 Januari 2010.

Notaris dan melengkapi dokumen-dokumen pendukung para pihak antara lain:

1. Kartu Tanda Penduduk para pihak
2. Akta Perkawinan debitor
3. Kartu Keluarga debitor
4. Akta Pendirian Bank beserta perubahan-perubahan dan Surat Keputusan pengesahan/persetujuan/pelaporannya.
5. Bukti kepemilikan berupa sertifikat hak guna bangunan
6. Akta perjanjian kredit (perjanjian kredit induk).³⁰

Dalam penyerahan objek jaminan ini, perikatan atau perjanjian kredit yang ada dan telah dibuat antara bank dan debitor tetap berjalan terus sampai selesainya proses penjualan agunan yang diserahkan tersebut. Perjanjian kredit menjadi hapus setelah adanya pembayaran uang dari hasil penjual jaminan untuk melunasi kreditnya.

Apabila jaminan yang diserahkan tersebut berupa tanah dan atau bangunan, maka debitor diberi kesempatan untuk mengosongkan jaminan tersebut dengan batas waktu tertentu. Meskipun dalam praktek biasa terjadi pemilik jaminan diberi kesempatan untuk menebus kembali jaminan tersebut. Untuk menjamin debitor tersebut tepat janji dalam hal pengosongan jaminan

³⁰ Wawancara dengan Tri Budhi Martadiningsih, *Supervisor Legal Centralized Credit Operation Division* Pt. Bank UOB Buana, Tanggal 30 Desember 2009

maka perlu dituangkan ke dalam perjanjian penyerahan jaminan dan tercantum redaksi dalam perjanjian tersebut sebagai berikut:

“Pihak Pertama dengan ini berjanji dan oleh karenanya mengikatkan diri untuk atas biayanya sendiri dan tanpa berhak untuk menuntut ganti rugi (imbalan) lain berupa apapun dalam waktu selambat-lambatnya hingga tanggal.....tahun....., menyerahkan tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan kosong dari para penghuninya maupun barang-barang kepunyaan penghuninya atau barang-barang kepunyaan pihak lain yang terdapat pada tanah dan bangunan tersebut kepada Pihak Kedua.”

Dalam praktek perbankan untuk pengosongan jaminan diberikan paling lambat 7 (tujuh) hari sejak ditanda tangannya akta perjanjian penyerahan jaminan, debitor harus menyerahkan tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan kosong dari para penghuninya maupun barang-barang kepunyaan pihak lain yang terdapat pada tanah dan bangunan tersebut kepada bank.³¹

Untuk sahnya penyerahan itu harus memenuhi syarat-syarat tertentu:

1. Harus ada perjanjian yang menyebabkan pindahnya hak-hak kebendaan
2. Harus ada titel (alas hak)
3. Harus dilakukan oleh orang yang wenang menguasai benda-benda tadi
4. Harus ada penyerahan nyata.³²

Syarat yang ketiga mengenai kewenangan untuk menguasai benda dapat ditemukan juga dalam Pasal 584 KUHPerdara, dan syarat ini tidak lain adalah

³¹ Wawancara dengan Maruli Tua Pandapotan, *Staff Special Asset Management* PT. Bank UOB Buana, Jakarta Tanggal 04 Januari 2010

³² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, (Yogyakarta: Liberty, 1974), hal. 73

pelaksanaan dari suatu asas hukum: Asas Nemoplus yaitu, bahwa seseorang tidak dapat memeralihkan hak melebihi apa yang menjadi haknya, dan lazimnya yang berwenang untuk menguasai benda itu adalah pemilik.

Menurut hukum perdata yang dimaksud dengan penyerahan itu adalah penyerahan suatu benda oleh pemilik atau atas namanya kepada orang lain, sehingga orang lain ini memperoleh hak milik atas benda itu.

Namun demikian, didalam Pasal 21 UUHT disebutkan bahwa, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan (Pasal 11 Ayat (2) UUHT) kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum. Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pembeli hak tanggungan lainnya, terutama jika nilai objek hak tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang hak tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji.

Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan. Janji ini penting untuk memperoleh harga yang tinggi dalam penjualan objek hak tanggungan.

Perjanjian penyerahan jaminan tersebut juga berisikan mengenai ketentuan-ketentuan apa saja yang telah disepakati dalam pelaksanaan penjualan objek jaminan serta kuasa-kuasa yang diberikan debitor kepada bank dan surat kuasa notaris secara tersendiri untuk menjual bangunan

rumah dan tanaman tersebut dan menjual atau melepaskan hak atas tanah serta hak-hak atas aliran serta instalasi air, listrik, telepon tersebut di atas.

Debitor memberikan kuasa kepada pihak bank khusus untuk melaksanakan dan menyelesaikan segala sesuatu hal tanpa ada dikecualikan yang bersangkutan dengan penjualan objek hak tanggungan demi kepentingan siapapun termasuk kepada atau demi kepentingan pihak bank sendiri, dengan memakai harga dan/atau ganti rugi dan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan yang dianggap baik dan berguna oleh pihak bank.

Guna keperluan tersebut pihak bank dikuasakan untuk menghadap dimanapun dan kepada siapapun, meminta, memberikan keterangan-keterangan membuat akta jual beli atau akta pelepasan hak yang bersangkutan serta akta-akta dan surat-surat lain yang diperlukan serta menandatangani.

Perjanjian penyerahan mencantumkan pula pemberian kuasa dari debitor kepada bank untuk menerima uang hasil penjualan objek hak tanggungan dan ganti rugi pelepasan haknya untuk memberikan serta menandatangani kwitansi yang sah.

Selama penjualan objek hak tanggungan belum dapat dilaksanakan, melakukan segala tindakan baik yang berupa tindakan pengurusan maupun yang berupa tindakan pemilikan atas objek tersebut, satu dan lain atas biaya dari pihak bank sendiri dan segala hasil serta keuntungan yang diperoleh demikian pula segala kerugian dan beban-beban serta biaya-biaya yang

diderita sehubungan dengan tindakan-tindakan yang dilakukan oleh pihak bank berdasarkan kuasa ini sepenuhnya menjadi hak dan tanggungan dari pihak bank.

Sejak di tanda tangannya perjanjian penyerahan tersebut maka seluruh dokumen-dokumen jaminan yaitu seperti; bukti kepemilikan tanah dan bangunan (sertipikat), Izin Mendirikan Bangunan, Akta Jual Beli, Gambar Bangunan dan Gambar Situasi, yang tersimpan dalam khasanah (*strong room*) penyimpanan dokumen jaminan dan tetap dikuasai oleh bank.³³

Penyerahan jaminan secara damai dapat dilakukan dengan sebagian jaminan ataupun untuk seluruh jaminan. Penyerahan secara damai untuk sebagian jaminan adalah debitor menyerahkan sebagian dari seluruh jaminan yang dijaminan kepada bank untuk dijual oleh bank, dan uang hasil penjualan tersebut digunakan untuk pembayaran sebagian utang debitor.

Sedangkan penyerahan jaminan secara damai untuk seluruh jaminan adalah debitor menyerahkan seluruh jaminan yang dijaminan kepada bank untuk dijual oleh bank, dan uang hasil penjualan tersebut digunakan untuk pembayaran seluruh utang debitor.

Yang dimaksud dengan penyerahan secara damai oleh debitor atau pemilik jaminan yang dijaminan bukan untuk dimiliki oleh bank dan bukan sebagai pembayaran hutang/pinjaman debitor, melainkan untuk dijual oleh

³³ Wawancara dengan Tri Budhi Marthadiningsih, *Supervisor Legal Centralized Credit Operation Division*, Jakarta, Tanggal 30 Desember 2009

bank yang mana uang dari hasil penjualan objek jaminan tersebut dipergunakan sebagai pembayaran utang/pinjaman. Bank dalam hal ini sebagai pihak yang menerima penyerahan adalah pihak bank.

2. Perjanjian pengikatan jual beli

Dalam praktek perbankan untuk pelaksanaan penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan ini, biasanya dilakukan pula suatu perjanjian pengikatan jual beli, karena suatu alasan jual beli tidak dapat dilaksanakan sehubungan dengan belum ada calon pembeli objek jaminan tersebut

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan sarana bagi bank dalam penyelesaian kredit bermasalah, apabila kredit sudah bermasalah bank akan menghadapi kesulitan untuk dapat memperoleh persetujuan dari debitor karena sulit untuk ditemui atau tidak diketahui keberadaannya dan debitor tidak lagi beritikad baik serta tidak bersedia ditemui oleh bank.

Dalam keadaan-keadaan tertentu justru menurut pertimbangan bank lebih baik jaminan tersebut dijual di bawah tangan dari pada dijual dalam pelelangan umum, agar hasil penjualan cukup jumlahnya untuk membayar seluruh jumlah kredit yang terutang dari penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan sebagai pelunasan kredit.

Hal yang lebih penting dari fungsi perjanjian pengikatan jual beli adalah antisipasi bank terhadap debitor bila terjadi hal-hal diluar kemampuan manusia (debitor meninggal dunia), maka bank dapat mengalihkan objek hak

tanggungan tersebut dengan melakukan pembuatan akta jual beli atas dasar perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat.

Perjanjian pengikatan jual beli ini bertujuan mengikat debitor untuk menjual dan menyerahkan kepada bank, begitu pula sebaliknya dengan pihak bank mengikatkan diri untuk membeli objek hak tanggungan dari debitor.

Akta perjanjian pengikatan jual beli mencantumkan kesepakatan mengenai; harga dan cara pembayaran, klausula jaminan penjual, tanggal pelaksanaan jual beli, syarat batal, pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut kembali, biaya atau pajak, serta penetapan domisili hukum.

Perjanjian pengikatan jual beli ini dihadiri oleh para pihak yaitu, debitor yang telah mendapatkan persetujuan dari debitor untuk penjualan objek jaminan. Dan pihak bank diwakili oleh pejabat bank yang telah mendapatkan surat kuasa dibawah tangan bermeterai cukup dari Direksi yang berwenang sesuai dengan anggaran dasar terakhir perseroan.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli ini tertuang kesepakatan-kesepakatan antara debitor dengan bank mengenai harga pembelian sebesar sisa pokok pinjaman atau nilai baki debet. Dan terdapat pula pencantuman dalam perjanjian pengikatan jual beli mengenai pemberian kuasa-kuasa dari debitor kepada bank.

Jika harga pembelian tersebut telah dibayar seluruhnya oleh bank kepada debitor sebagaimana yang telah ditetapkan oleh masing-masing

pihak dan selama penjualan objek hak tanggungan belum dilaksanakan, maka bank atas nama debitor dapat melakukan dan menjalankan segala hak, kepentingan dan kekuasaan dari debitor terhadap objek hak tanggungan untuk melakukan segala tindakan hukum.

3. Surat kuasa menjual dari debitor kepada bank

Berdasarkan wawancara dengan *staff Special Asset Management* dari Pt. Bank UOB Buana, untuk memudahkan pelaksanaan proses penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan, selain pemberian kuasa yang tercantum dalam perjanjian penyerahan dan perjanjian pengikatan jual beli, debitor juga memberikan kuasa khusus untuk menjual objek hak tanggungan yang diberikan debitor atau penjamin kepada bank yang dibuat secara terpisah.

Surat kuasa menjual diberikan kepada pihak bank yang mewakili bank dalam proses penjualan objek ini, berdasarkan kuasa dari Direksi bank yang berwenang yang akan diberikan kepada pejabat bank untuk mewakili perbuatan hukum yang akan dilakukan antara debitor dan kreditor (bank).

Surat kuasa ini bertujuan sebagai pemberian kuasa untuk penjualan objek hak tanggungan yang telah diserahkan debitor kepada bank dan hasil penjualan objek tersebut dipergunakan sebagai pelunasan kredit debitor.

Secara yuridis dengan surat kuasa tersebut debitor telah melimpahkan wewenang kepada bank untuk dan atas nama serta mewakili pemberi kuasa

(debitor) untuk menjual, memindahkan atau melepaskan dan mengalihkan hak dengan cara apapun, begitu pula dengan penetapan harga, syarat-syarat, serta ketentuan-ketentuan yang dianggap baik oleh penerima kuasa (bank).

Keabsahan penjualan objek hak tanggungan oleh bank berdasarkan surat kuasa menjual di bawah tangan dari pemberi hak tanggungan. Menurut Prof. DR. ST. Remy Sjahdeini, S.H., bahwa jual beli itu sah saja, tetapi apabila ternyata penjualan itu terjadi dengan harga yang jauh di bawah harga wajar, pemberi hak tanggungan dan debitor itu sendiri (dalam hal ini debitor bukan pemilik hak tanggungan) dapat mengajukan gugatan terhadap bank.³⁴

Apabila hasil dari penjualan objek hak tanggungan lebih tinggi dibandingkan dengan pinjaman kredit debitor kepada bank, maka pendapatan penjualan objek hak tanggungan dibagi-bagi menurut keseimbangan, bank harus mengembalikan sisa dari pembayaran utang tersebut kepada debitor, hal ini berdasarkan ketentuan pada Pasal 1132 KUHPerdara.

B. Akibat Hukum Yang Timbul Atas Penjualan Di Bawah Tangan Objek Hak Tanggungan Dengan Status Tanah Hak Guna Bangunan.

³⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Satuan Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Alumni, 1999), Cet.I, hal 167

Penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan merupakan penjualan yang tidak melalui pelelangan umum. Namun penjualan tersebut tetap wajib dilakukan sesuai ketentuan PP 24/1997 tentang pendaftaran tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli dan diikuti dengan pendaftarannya di Kantor Pertanahan.

Akibat hukum yang akan timbul atas penjualan dibawah tangan objek hak tanggungan sebagai pelunasan kredit adalah sebagai berikut:

1. Kekuasaan dalam penjualan objek hak tanggungan telah beralih kepada pihak bank berdasarkan surat kuasa menjual yang diberikan oleh debitor
2. Debitor harus mengosongkan objek hak tanggungan tersebut dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak penyerahan, jika debitor ingkar janji maka akan dikenakan sanksi berupa denda sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian penyerahan.
3. Asas publisitas terhadap peralihan hak atas objek hak tanggungan tidak terpenuhi
4. Akta jual beli dapat di batalkan jika penjualan merugikan pihak lain, khususnya kreditor lain, misalnya penjualan dilakukan dengan harga yang kurang wajar.

Oleh karena adanya akibat hukum tersebut dapat menimbulkan dampak yang buruk bagi bank. Akibat hukum tersebut sangat merugikan pihak bank dalam upaya penyelesaian kredit bermasalah, sehingga

menimbulkan penurunan terhadap tingkat kesehatan bank serta menurunkan profitabilitas dan likuiditas keuangan bank. Selain itu, dapat pula menurunkan pamor kesehatan operasi bank di mata nasabah dan penilaian bank sentral sebagai pengawas dan Pembina bank, maupun dari sudut pandang dunia perbankan.

Dalam keadaan apapun juga, kredit yang telah dihapusbukukan sedapat mungkin tetap diupayakan untuk tertagih kembali. Debitor yang Kooperatif tetapi usaha bisnisnya mengalami kemunduran, seringkali masih ingin menjaga nama baik dan reputasi di kalangan perbankan. Debitor berharap pada saat usaha bisnisnya nanti membaik, bank masih tetap percaya.

C. Hambatan-Hambatan Dalam Penjualan Di Bawah Tangan Objek Hak Tanggungan

Pada praktek perbankan, penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan, pihak bank menerima kuasa menjual khusus dan dibuat secara terpisah untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan tersebut. Dan pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan yang berdasarkan kuasa tersebut tidak dengan mudah dapat dilakukan, karena para Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menghendaki debitor hadir sendiri dimuka PPAT untuk menandatangani akta jual beli.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kekhawatiran jika suatu saat debitor menuntut pembatalan jual beli karena penjualan jaminan tersebut ternyata dibawah harga pasar sehingga merugikan debitor/pemilik jaminan.

Meskipun dalam praktek ada kesulitan untuk menjual objek jaminan berdasarkan surat kuasa menjual, maka pihak bank atau petugas penyelamat kredit harus tetap mengusahakan penggunaan surat kuasa dari debitor kepada kreditor untuk menjual objek jaminan dan meyakinkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk bersedia membuat akta jual beli.

Dalam kenyataannya setiap daerah di negeri ini berbeda-beda kebijakannya, ada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersedia membuat akta jual beli atas dasar surat kuasa ada pula Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) yang tidak bersedia membuat jual beli berdasarkan surat kuasa menjual.

Surat kuasa menjual tersebut mendapat penolakan dari Kantor Pertanahan, sehingga Kantor Pertanahan mengeluarkan dua opsi kepada bank untuk menghadirkan kembali debitor (pemberi kuasa) atau peralihan hak keatas nama bank terlebih dahulu kemudian bank boleh mengalihkan haknya kepada calon pembeli objek hak tanggungan dengan transaksi jual beli.

Dengan kondisi ini, maka ketentuan tentang Penanggungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai Surat

Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara tanggal 21 Desember 1998 Nomor S-1696/PN/1998 perihal Dasar Pengenaan BPHTB Yang Berasal Dari Lelang dan Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak tanggal 21 Mei 1999 Nomor SE-118/PJ/1999 perihal BPHTB Terhutang Sehubungan Dengan Peralihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan dari Debitor kepada Kreditor (Bank atau BPPN), ketentuan tersebut tidak dapat dipergunakan untuk peralihan hak atas penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Hal ini menimbulkan tertundanya pelaksanaan penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan, karena pihak bank harus meminta persetujuan dari Direksi Bank yang membutuhkan waktu cukup lama untuk mempertimbangkan pembebanan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Perlu diketahui bahwa Pemindahan hak atas tanah dan bangunan yang terjadi karena pengambilalihan dan atau pembelian tanah dan atau bangunan dari debitor kepada kreditor (Bank atau BPPN) yang bersifat sementara dan bukan untuk dimiliki, tidak termasuk objek pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB),

Sehubungan dengan ketentuan tersebut, bahwa apabila tanah dan atau bangunan tersebut tidak dialihkan atau dijual kepada pihak lain dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal pemindaahan hak, maka pada hari

ke 1 (satu) tahun ke 6 (enam), pemindahan hak tersebut menjadi objek BPHTB.

Hal ini akan merugikan pihak bank sebagai penerima kuasa, karena bank harus menanggung pembayaran pajak tersebut, tentunya akan berakibatkan semakin kecil pendapatan untuk pelunasan hutang dari hasil penjualan objek jaminan tersebut.

Pembebanan pajak terhadap pihak bank yang tentunya harus mendapat persetujuan dari Direksi bank, sehingga berakibatkan tertundanya penjualan jaminan, karena pihak pembeli hanya membayar pajak pembeli yang merupakan kewajiban daripada pembeli.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan beberapa pokok permasalahan yang telah di bahas dalam tesis ini serta uraian-uraian pada bab-bab sebelumnya, dapat penulis simpulkan mengenai penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan sebagai berikut:

1. Penjualan di bawah tangan terhadap objek hak tanggungan atas dasar kesepakatan antara pemegang dan pemberi hak dapat dilaksanakan di bawah tangan. Jika dengan cara itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan ini berdasarkan perjanjian penyerahan objek hak tanggungan. Penjualan di bawah tangan dari objek hak tanggungan hanya dapat dilaksanakan dengan kesepakatan yang telah diperjanjikan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan, bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan apabila debitor tidak menyetujuinya. Dalam praktek perbankan, kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan harus dibuat dalam suatu perjanjian yaitu; perjanjian penyerahan objek hak tanggungan.
2. Dalam praktek perbankan, akibat hukum yang timbul dalam penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan yaitu, kekuasaan debitor telah

beralih kepada pihak bank, debitor harus mengosongkan objek hak tanggungan atau penyerahan secara fisik objek hak tanggungan yang diberikan debitor kepada pihak bank, dengan batas waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak penandatanganan perjanjian penyerahan jaminan. Akibat hukum lain yang timbul dari penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan adalah tidak terpenuhinya asas publisitas atas peralihan hak tersebut, dan akta jual beli dapat dibatalkan jika penjualan merugikan pihak lain.

3. Hambatan yang ada dalam pelaksanaan penjualan di bawah tangan terhadap surat kuasa menjual yang diberikan debitor kepada bank, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak bersedia membuat akta jual beli berdasarkan surat kuasa tersebut, sehingga penjualan jaminan tersebut harus menghadirkan kembali debitor dan surat kuasa yang diberikan debitor kepada bank menjadi batal. Alasan Pejabat Pembuatan Akta Tanah tidak bersedia melakukan penjualan berdasarkan surat kuasa yaitu adanya kekhawatiran dikemudian hari ada tuntutan dari pihak debitor atas penjualan tersebut dengan alasan harga penjualan jauh di bawah harga pasar. Penanggungan pembebanan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang menjadi beban bank, sehingga menimbulkan terjadinya penundaan pelaksanaan penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan.

B. Saran

1. Disarankan kepada pihak bank dalam penetapan harga penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan sebaiknya tidak ditetapkan sendiri oleh pihak bank, tetapi berdasarkan kesepakatan antara pemegang dan pemberi hak tanggungan atau berdasarkan penilaian harga oleh suatu perusahaan penilai yang independent. Bank tidak perlu menangani secara langsung proses tawar menawar harga objek jaminan, melainkan hanya mempertemukan calon pembeli dengan debitor. Pada waktu kredit diberikan, sebaiknya dalam perjanjian kredit dicantumkan bahwa pihak bank mendapatkan kewenangan untuk menjual sendiri jaminan tersebut secara di bawah tangan atau meminta kepada debitor untuk memberikan surat kuasa khusus yang memberikan kekuasaan kepada bank untuk dapat menjual sendiri jaminan tersebut secara di bawah tangan.
2. Disarankan kepada pihak bank agar pelaksanaan penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan ini agar dilakukan sesuai dengan ketentuan UUHT dan tidak boleh mengesampingkan ketentuan perundang-undangan lainnya yang berlaku. Pada saat penyerahan objek hak tanggungan kepada pihak bank, sebaiknya tidak ada penggosongan objek hak tanggungan tersebut. Sebelum terjadi penjualan objek hak tanggungan kepada pihak pembeli, debitor

sebagai pemilik objek masih berhak untuk menguasai objek jaminan karena belum dilakukan perpindahan hak milik atas objek tersebut.

3. Disarankan kepada pihak bank untuk memberikan keyakinan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka bank harus mempertanggung jawabkan bahwa harga penjualan objek hak tanggungan itu wajar maka jaminan tersebut perlu dilakukan penilaian oleh konsultan independen (*Apprasser*) sehingga dapat diterima oleh debitor. Dengan melakukan penilaian oleh konsultan independen tersebut maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat akta jual beli dapat berpedoman pada nilai atau harga yang dihasilkan konsultan penilai independen.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat yang memproses peralihan hak atas penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan, sekiranya dapat mengajukan banding kepada Kantor Pertanahan tentang Pembebanan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan berdasarkan Surat Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara tanggal 21 Desember 1998 Nomor S-1696/PN/1998 perihal Dasar Pengenaan BPHTB Yang Berasal Dari Lelang dan Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak tanggal 21 Mei 1999 Nomor SE-118/PJ/1999 perihal BPHTB Terhutang Sehubungan Dengan Peralihan Hak Atas

Tanah dan atau Bangunan dari Debitur kepada Kreditor (Bank atau BPPN).

Sebaiknya debitor dihadirkan kembali pada saat pelaksanaan jual beli kepada calon pembeli, mengingat debitor tersebut memiliki karakter yang baik serta kooperatif terhadap bank.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Atrie S. Hutagalung, 1999, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, Jakarta.
- A. P. Parlindungan, 1996, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Sejarah Pembentukannya*, Mandar Maju, Medan.
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta.
- Daeng Naja, Hasanudin Rahman, 1998, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Frieda Husni Hasbullah, 2002, *Hukum Kebendaan Perdata-Jilid 2*, Ind-Hill Co, Jakarta.
- Gatot Supramono, 1995, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta.
- J. Satrio, 1991, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kasmir, 1999, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT.RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum USU-Medan, 1996, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan Di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- _____, *Perjanjian Kredit Bank*, 1991, Citra Aditya Bakti, Bandung,

Perjanjian Baku (Standard) Perkembangannya Di Indonesia, Dalam Beberapa Guru besar Berbicara Tentang Hukum dan Pendidikan Hukum (Kumpulan Pidato Pengukuhan), 1981, Alumni, Bandung.
Aneka Hukum Bisnis, 1994, Alumni Cet. 1, Bandung

Muhammad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bhakti, Bandung.

Munir Fuady, 1999, *Hukum Perbankan Modern Berdasarkan Undang-Undang Tahun 1998, Buku Kesatu*, Citra Aditya Bakti, Bandung,
Hukum Perkreditan Kontemporer 1996 Citra Aditya Bakti, Bandung

M. Yahya Harahap, 1993, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan. Mandar Maju, Bandung.*

R. Subekti, 1985, *Hukum Perjanjian*. Cet.X. Intermasa, Jakarta.

_____, *Jaminan –Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*. 1996, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Siswanto Sutojo, 2008, *Menangani Kredit Bermasalah*, Edisi 2, PT. Damar Mulia Pustaka, Jakarta.

Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, CV.Alfabeta, Bandung.

Sudargo Gautama, 1996, *Komentor Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 Nomor 4*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Sutan Remy Sjahdeni, 1999, *Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung.

_____, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*. 1993, Institut Bankir Indonesia, Jakarta.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1994, *Hukum Perdata: Hukum Benda, Liberty*, Yogyakarta.

Teguh Pujo Mulyono, 1993, *Manajemen Perkreditan Sebagai Bank Komersial*, BPFE, Edisi 3, Yogyakarta.

Veithzal Rivai, Andria Permata, 2006, *Credit Management Handbook*, PT. RahaGrafindo Persada, Jakarta.

B. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Bergelijk Wetboek). Diterjemahkan Oleh R. Subekti Dan R. Tjitrosudibio. Cet. 19. Jakarta: Pradnya Paramita, 1985.

Undang-Undang Nomor 4, Lembar Negara Nomor 42 tahun 1996, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632. Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan. Undang-Undang Nomor 4, Lembar Negara Nomor 42 tahun 1996, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632.

Undang-Undang Nomor 5, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Juncto Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 4, Lembaran Negara Nomor 42 Tahun 1996, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632, Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 5, Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 16, Lembaran Negara Nomor 75 Tahun 1985, Tambahan Lembaran Negara No.3318, Tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 10, Lembaran Negara Nomor 182 Tahun 1998, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang. No.7, Tahun 1992.

C. Perundang-undangan lainnya.

Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No.24 Tahun 1997, LN No.59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu. PMNA/KBPN No.4 Tahun 1996.

Peraturan Bank Indonesia Tentang Ketentuan Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Nomor 9/6/PBI/2007 Tahun 2007.

Surat Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara tanggal 21 Desember 1998 Nomor S-1696/PN/1998 perihal Dasar Pengenaan BPHTB Yang Berasal Dari Lelang dan Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak tanggal 21 Mei 1999 Nomor SE-118/PJ/1999 perihal BPHTB Terhutang Sehubungan Dengan Peralihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan dari Debitor kepada Kreditor (Bank atau BPPN)

PERJANJIAN KREDIT

Nomor :

Pada hari ini,

Pukul

Menghadap kepada saya,

dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, notaris,
kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian --
akhir dari akta ini : -----

I. Tuan

----- untuk selanjutnya disebut juga -----
----- DEBITUR/PENJAMIN -----

II. 1. Tuan

2. Tuan

- keduanya masing-masing dan berturut-turut ----
selaku

Perseroan Terbatas P.T. BANK

Kantor Cabang

- menurut keterangan mereka dalam hal ini -----
bertindak atas kekuatan akta-akta kuasa -----
keduanya tanggal

berturut-turut Nomor dan Nomor , -----

yang keduanya dibuat dihadapan
selaku kuasa dari dan sebagai demikian untuk --
dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. BANK
disingkat P.T.

berkedudukan di

----- Untuk selanjutnya disebut juga -----
----- BANK -----

III. Nyonya

----- untuk selanjutnya disebut juga -----
----- PENJAMIN -----

Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris. ---
Para penghadap bertindak sebagaimana tersebut -----
diatas menerangkan dengan ini bahwa para pihak yang -
satu terhadap yang lain telah saling setuju dan ----
mufakat, untuk serta dengan ini mengadakan suatu ---
Perjanjian Kredit dengan memakai peraturan-----
peraturan dan penetapan-penetapan sebagai berikut :-

----- Pasal 1. -----

Untuk keperluan Modal Kerja DEBITUR dengan ini BANK -
menyatakan telah membuka pada kantornya di Jakarta, -
suatu kredit untuk kepentingan DEBITUR sampai -----
jumlah sebanyak-banyaknya Rp.

tidak termasuk bunga, provisi kredit serta biaya-----
biaya lain yang harus ditanggung oleh DEBITUR dengan-

mempergunakan A/C (Account Current) Nomor kredit ----
mana berlaku terhitung mulai tanggal hari ini, -----
diadakan untuk jangka waktu 12 (duabelas) bulan -----
sehingga dengan demikian akan berakhir pada tanggal --

dan dengan persetujuan BANK tiap-tiap kali dapat ----
diperpanjang lagi apabila DEBITUR masih -----
memerlukannya. -----

- Perpanjangan jangka waktu itu cukup terbukti dari :

a. Adanya permohonan dari DEBITUR untuk -----
memperpanjang masa berlakunya Perjanjian -----
Kredit ini dan/atau; -----

b. Adanya persetujuan BANK untuk memperpanjang ----
masa berlakunya Perjanjian Kredit ini. -----

- Berdasarkan Perjanjian Kredit ini DEBITUR -----
diperbolehkan untuk terhitung mulai hari pembukaan --
kredit ini dan selama Perjanjian Kredit ini -----
berlaku, mengambil uang dari dan berhutang kepada ---
BANK sampai jumlah sebanyak-banyaknya -----
Rp.

- Apabila Debitur tidak melunasi hutang serta -----
segala bunga dan biaya-biaya yang menjadi -----
kewajibannya pada waktu berakhirnya Perjanjian ----
Kredit, maka DEBITUR wajib dan dengan ini -----
mengikatkan diri akan membayar denda kepada Bank --
sebesar per bulan dari sisa -----
hutang DEBITUR kepada BANK sebagaimana ternyata ---
dari saldo debet Rekening Koran DEBITUR yang ada --
pada BANK yang dihitung untuk tiap-tiap hari -----

keterlambatannya. -----

- Perjanjian Kredit ini oleh BANK diberi Nomor ----
urut :

----- Pasal 2. -----

Berdasarkan atas pembukaan kredit tersebut DEBITUR --
sampai akhir waktu tersebut diatas dapat mengambil --
uang secara berangsur-angsur atau sekaligus dari ----
BANK dengan mempergunakan cheque-cheque, bilyet giro,
kwitansi atau lain-lain surat tanda penerimaan yang -
sah yang masing-masing harus dibuat menurut cara ----
cara dan ketentuan-ketentuan yang akan ditetapkan ---
atau sudah biasa digunakan oleh BANK. -----

- Segala pengambilan-pengambilan uang oleh DEBITUR --
dari BANK akan ternyata dari Rekening Koran -----
DEBITUR yang ada pada BANK dan sejumlah tersebut --
berikut bunga, provisi dan biaya-biaya lainnya ----
yang menjadi beban DEBITUR akan diakui sebagai ----
hutang DEBITUR kepada BANK. -----

----- Pasal 3. -----

BANK wajib untuk berdasarkan Persetujuan Kredit ini --
membayar jumlah-jumlah uang yang tercantum dalam ----
cheque-cheque/bilyet-bilyet giro, kwitansi atau ----
tanda-tanda penerimaan lain yang dimaksud dalam ----
Pasal 2 diatas dan yang dikeluarkan serta -----
ditandatangani oleh DEBITUR atau salah seorang yang -
diberi kuasa olehnya sesuai dengan ketentuan-----
ketentuan dalam Perjanjian Kredit ini, jumlah-----
jumlah mana akan dimasukkan sebagai debet dalam ----
suatu Rekening Koran atas nama DEBITUR pada BANK, ---
yaitu pada tanggal dilakukannya pembayaran-pembayaran

yang bersangkutan dan terhitung mulai tanggal -----
tersebut diatas DEBITUR harus membayar bunga yang ---
dimaksud dalam Pasal 5 dibawah ini. -----

----- Pasal 4. -----

DEBITUR berhak untuk setiap waktu asal saja pada ----
waktu BANK membuka kasnya untuk umum menyerahkan ----
uang kepada BANK untuk mengangsur maupun untuk -----
membayar seluruh hutang DEBITUR kepada BANK -----
tersebut berdasarkan Perjanjian Kredit ini dan/atau -
untuk membayar bunga atau denda yang telah harus ----
dibayarnya. -----

- Tiap-tiap penyerahan uang yang sedemikian itu -----
dimasukkan sebagai kredit pada Rekening Koran -----
DEBITUR yang ada pada BANK, yaitu pada tanggal ----
dilakukannya penyetoran yang bersangkutan. -----

- Pengambilan dan penyerahan uang demikian itu oleh -
BANK dimasukkan ke dalam suatu Rekening Koran, ----
dari Rekening Koran mana DEBITUR dapat menerima ---
turunan dan/atau kutipannya. -----

- Jikalau DEBITUR dalam 14 (empatbelas) hari -----
setelah menerima Rekening Koran tersebut tidak ----
mengajukan keberatannya secara tertulis kepada ----
BANK, maka Rekening Koran tersebut dianggap telah -
disetujui oleh DEBITUR dan DEBITUR tidak -----
diperbolehkan menyangkal sesuatu pos dalam -----
Rekening Koran itu setelah waktu tersebut. -----

----- Pasal 5. -----

DEBITUR harus membayar bunga kepada BANK sebesar ----
setahun yang dihitung dari jumlah saldo debet -----

debet oleh BANK ke dalam Rekening Koran DEBITUR ---
dan dengan ini pula BANK diberi kuasa oleh -----
DEBITUR untuk melaksanakan pendebitan dimaksud. ---
- Apabila kredit tersebut belum dibayar lunas pada --
waktu berakhirnya Perjanjian Kredit ini, maka -----
dengan ini BANK dan DEBITUR menyetujui bahwa -----
tarif bunga tersebut diatas tetap berlaku. -----

----- Pasal 6. -----
Segala pembayaran harus dilakukan di kantor BANK ----
atau wakilnya yang sah. -----

----- Pasal 7. -----
Masing-masing pihak setiap waktu berhak mengakhiri --
perjanjian ini asal saja memberitahukan kehendaknya --
tersebut sekurang-kurangnya 7 (tujuh) hari -----
sebelumnya dengan surat tercatat kepada pihak -----
lainnya dan dalam waktu mana semua jumlah uang yang --
dihutang oleh DEBITUR harus telah dilunasi -----
seluruhnya. -----

- Menyimpang dari apa yang telah ditetapkan dalam ---
Pasal 1 diatas mengenai jangka waktu Perjanjian ---
Kredit ini, maka BANK berhak untuk dengan segera --
mengakhiri perjanjian ini, apabila : -----
a. Terjadi perubahan-perubahan resiko atas bentuk --
kredit tersebut atau timbul kejadian-kejadian --
lain yang menurut pendapat BANK akan -----
membahayakan kredit tersebut. -----
b. DEBITUR tidak membayar pokok pinjaman, bunga dan
denda pada waktu yang telah ditetapkan, dalam --
hal mana lewatnya waktu saja telah merupakan ---
bukti yang cukup dan sah bahwa DEBITUR telah ---

- melalaikan kewajibannya. -----
- c. Menurut pertimbangan BANK, keadaan keuangan, ---
bonafiditas dan solvabilitas DEBITUR mundur ---
sedemikian rupa sehingga DEBITUR tidak dapat ---
membayar pinjaman lagi. -----
- d. DEBITUR tidak atau tidak cukup memenuhi salah --
satu atau lebih dari syarat-syarat perjanjian --
ini. -----
- e. Surat Pernyataan, Surat Keterangan atau -----
dokumen yang diberikan sehubungan dengan -----
perjanjian ini dan/atau penambahan, perubahan, -
pembaharuan atau penggantiannya dan/atau -----
sehubungan dengan perjanjian ini ternyata -----
tidak benar atau tidak sesuai dengan keadaan ---
yang sebenarnya. -----
- f. DEBITUR/PENJAMIN meninggal dunia, kecuali jika -
para ahliwarisnya dan/atau yang mendapatkan ----
hak dari padanya dapat memenuhi kewajibannya ---
menurut Hukum/Undang-Undang. -----
- g. DEBITUR/PENJAMIN mengajukan permohonan atau ----
dinyatakan pailit, mendapat penundaan pembayaran
pinjaman/hutangnya (surseance van betaling), ---
berada dibawah pengawasan pengampuan (onder ----
curatele gesteld) atau karena sebab apapun -----
juga tidak berhak atau tidak berkuasa lagi -----
untuk mengurus dan/atau menguasai kekayaannya --
sendiri. -----
- h. Kekayaan DEBITUR/PENJAMIN seluruhnya atau -----
sebagian disita oleh orang/pihak lain. -----
- i. Barang jaminan yang akan disebutkan dibawah ----

- ini menjadi hilang/musnah atau tidak cukup/-----
berkurang nilainya, disewakan, dijual atau -----
dengan cara lain dilepaskan atau dijaminkan ----
oleh DEBITUR/PENJAMIN kepada pihak lain tanpa --
persetujuan tertulis dari BANK. -----
- j. DEBITUR lalai memenuhi kewajibannya -----
berdasarkan perjanjian ini. -----
- k. Kekayaan DEBITUR/PENJAMIN menjadi berkurang ----
sedemikian rupa sehingga tidak lagi merupakan --
jaminan yang cukup bagi pinjamannya kepada -----
BANK. -----
- l. DEBITUR/PENJAMIN telah lalai atau melanggar ----
sesuatu dalam suatu perjanjian lain yang -----
mengenai atau berhubungan dengan pinjaman uang -
atau pemberian kredit dimana DEBITUR/PENJAMIN --
adalah sebagai pihak yang meminjam atau -----
menanggung/menjamin (borg) dan bilamana -----
kelalaian atau pelanggaran tersebut -----
mengakibatkan atau memberikan hak kepada pihak -
lain dalam perjanjian tersebut untuk -----
menyatakan bahwa pinjaman atau kredit yang -----
diberikan dalam perjanjian tersebut menjadi ----
harus dibayar atau dibayar kembali dengan -----
seketika dan sekaligus sebelum tanggal jatuh ---
waktu pembayaran yang telah ditentukan. -----
- m. Terjadi peristiwa yang berada diluar kekuasaan -
dan kemampuan BANK (force majeure) antara lain --
keadaan krisis atau kesulitan likwiditas -----
sebagai akibat perubahan-perubahan kebijaksanaan
Pemerintah di bidang moneter. -----

- n. Kredit ini digunakan DEBITUR untuk keperluan ---
lain yang menyimpang dari tujuan semula -----
pemberian kredit tersebut. -----
- o. DEBITUR memperoleh pinjaman (fasilitas) baru ---
dari BANK lain tanpa mendapat persetujuan -----
tertulis dari BANK. -----
- p. DEBITUR melakukan pembayaran dengan -----
menggunakan kekayaan/asset perusahaan tanpa ----
persetujuan tertulis dari BANK, kecuali untuk --
tujuan wajar sesuai usahanya. -----
- q. Izin usaha DEBITUR dicabut oleh pihak yang ----
berwenang baik untuk sementara maupun -----
seterusnya. -----
- Bilamana BANK mengakhiri perjanjian ini, maka ----
semua hutang/pinjaman DEBITUR yang dibuat -----
berdasarkan perjanjian ini yang menurut pembukuan -
BANK telah berjalan beberapa waktu lamanya, dapat -
ditagih dan wajib dibayar oleh DEBITUR dengan ----
segera dan sekaligus. -----

----- Pasal 8. -----

BANK berhak untuk mengadakan peninjauan kembali ----
secara berkala dan/atau menarik kembali pemberian ---
yang tersebut dalam perjanjian ini dan/atau -----
mengurangi batas jumlah kredit yang diberikan -----
kepada DEBITUR berdasarkan perjanjian ini, jika ----
dikemudian hari terjadi perubahan jumlah persediaan -
dana dari BANK yang diadakan untuk bentuk kredit ----
untuk mana perjanjian ini diadakan atau jika -----
dikemudian hari terjadi perubahan resiko atas -----
bentuk kredit tersebut dan atau terjadi kejadian-----

kejadian lain yang menurut pendapat BANK akan -----
membahayakan kredit berdasarkan perjanjian ini. -----

----- Pasal 9. -----

1. DEBITUR wajib mengadakan tata usaha dan pembukuan-
keuangannya yang memenuhi syarat-syarat yang -----
lazim berlaku. -----
2. BANK berhak mengadakan pengawasan terhadap -----
perusahaan atau usaha DEBITUR dalam mempergunakan-
kredit ini dan untuk kepentingan tersebut, maka --
DEBITUR mengikatkan diri untuk memberikan -----
kesempatan kepada BANK atau pihak lain yang -----
ditunjuk olehnya, untuk mengunjungi tempat usaha -
DEBITUR dan setiap waktu memberikan keterangan ---
yang diperlukan tentang keadaan perusahaannya, ---
memberi kesempatan untuk memeriksa buku-buku dan -
catatan-catatan mengenai usahanya. -----
3. Apabila diperlukan oleh BANK, maka DEBITUR wajib -
untuk menyerahkan laporan secara periodik -----
mengenai perkembangan usahanya, antara lain dengan
menyerahkan neraca serta perincian laba ruginya. -
4. Apabila diperlukan oleh BANK atau bila kualitas --
kreditnya menurun maka dengan ini DEBITUR -----
memberi kuasa kepada BANK untuk menunjuk -----
konsultan Penilai Independen (Independent -----
Appraisal) guna melakukan penilaian barang -----
jaminan dan DEBITUR bersedia atau wajib untuk ---
membayar seluruh biaya yang timbul atas -----
penilaian tersebut. -----
5. DEBITUR dengan ini mengikatkan dirinya untuk -----
mematuhi dan mentaati semua ketentuan-ketentuan --

dan petunjuk-petunjuk yang telah ditetapkan dan --
atau yang dikemudian hari akan ditetapkan oleh --
BANK/Bank Indonesia. -----

----- Pasal 10. -----

Bilamana Perjanjian Kredit ini berakhir, maka -----
segala hutang DEBITUR kepada BANK atas kekuatan -----
perjanjian ini atau karena apapun juga harus -----
dibayar kembali oleh DEBITUR kepada BANK dengan -----
segera dan sekaligus satu dan lain jumlah itu -----
ternyata dari jumlah saldo debit Rekening Koran -----
DEBITUR tersebut. -----

----- Pasal 11. -----

Semua biaya yang bersangkutan dengan penagihan -----
hutang DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit ini, --
terhitung juga biaya pengacara atau kuasa lainnya --
yang oleh BANK disertai penagihan tersebut sebesar --
dari jumlah tagihan, demikian pula biaya pembuatan --
akta ini dan Salinan resmi Akta ini untuk BANK serta
biaya pemasangan Hak Tanggungan atas tanah dan -----
bangunan yang akan disebutkan dibawah nanti menjadi -
tanggungan dan harus dibayar oleh DEBITUR sepenuhnya.

----- Pasal 12. -----

Dalam hal BANK menjalankan hak-hak dan hak-hak -----
istimewanya berdasarkan perjanjian ini maka baik ----
tentang adanya maupun tentang jumlah hutang DEBITUR -
kepada BANK tidak perlu terlebih dahulu ditetapkan --
oleh atau terbukti bagi para pihak akan tetapi BANK -
berhak menetapkan sendiri jumlah tagihan yang -----
dimiliki BANK, yaitu hutang pokok, bunga-bunga, -----

provisi-provisi dan biaya-biaya lainnya, pada saat --
perjanjian ini diakhiri; -----

- Demikian dengan tidak mengurangi hak DEBITUR -----
untuk setelah membayar seluruh tagihan tersebut -----
kepada BANK, menuntut pembayaran kembali dari BANK --
atas jumlah-jumlah yang ternyata telah kelebihan ----
dibayar oleh DEBITUR, untuk kelebihan mana DEBITUR --
tidak berhak untuk meminta suatu ganti rugi berupa --
apapun dari BANK. -----

----- Pasal 13. -----

Perjanjian ini bersama-sama dengan yang berhubungan -
dengannya dengan segala akibatnya dikuasai oleh -----
syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian dari BANK ---
mengenai pemberian kredit yang telah ada dan yang ---
akan diadakan, demikian dengan ketentuan bahwa -----
mengenai syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian ----
yang akan ada tersebut BANK harus memberitahukannya -
kepada DEBITUR. -----

----- Pasal 14. -----

Untuk menjamin agar DEBITUR membayar hutangnya -----
kepada BANK menurut sebagaimana mestinya baik -----
hutang yang tersebut dalam perjanjian ini maupun ----
hutang-hutang yang akan timbul/dibuat dikemudian ----
hari oleh DEBITUR kepada BANK termasuk perubahannya -
dan/atau penambahannya dan/atau pembaharuannya dan/--
atau perpanjangannya yang mungkin ada serta baik ----
karena hutang pokok, bunga, bunga denda, denda, -----
provisi dan biaya-biaya lain sehubungan dengan -----
hutang dimaksud, maka : -----
- DEBITUR/PENJAMIN dengan ini berjanji dan oleh -----

karena itu mengikatkan diri akan memberikan Hak ---
Tanggungan Peringkat kesatu, kedua, ketiga dan ---
berikutnya pada dan demi kepentingan BANK hingga --
nilai Hak Tanggungan yang pada tiap-tiap waktu ---
pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan -----
dianggap mencukupi oleh BANK atas : -----
- 1 (satu) bidang tanah, masing-masing sebagai ---
berikut : -----

- satu dan lain yang pemberian Hak Tanggungan -----
yang kesatu untuk sertipikat-sertipikat -----
tersebut akan diuraikan lebih lanjut dalam -----
akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan -----
tanggal hari ini berturut-turut Nomor dan ---
Nomor yang dibuat dihadapan -----
dan selanjutnya pemberian Hak Tanggungan -----
Peringkat Pertama akan dilakukan dengan Akta ---
Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan --
Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan memakai-
janji-janji dan ketentuan-ketentuan yang sesuai -
serta diperkenankan (tidak dilarang) menurut ---
Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (seribu -----
sembilanratus sembilanpuluh enam) tentang Hak ---

Tanggungan. -----

----- Pasal 15. -----

- DEBITUR diwajibkan untuk mengasuransikan barang ---
barang yang dipergunakan sebagai jaminan bagi -----
pembayaran/pembayaran kembali segala sesuatu -----
yang berdasarkan Perjanjian Kredit ini terhutang --
dan harus dibayar oleh DEBITUR kepada BANK -----
terhadap bahaya kebakaran dan bahaya-bahaya lain --
yang dianggap perlu oleh BANK hingga nilai -----
pertanggungan yang dianggap perlu oleh BANK dan ---
pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK, -
sedangkan dalam polis asuransinya harus ditunjuk --
BANK sebagai pihak yang berhak untuk menerima -----
uang asuransinya (begunstigde) apabila bahaya -----
yang dipertanggungan tersebut terjadi, satu -----
dan lain dengan ketentuan bahwa apabila tentang ---
barang-barang jaminan tersebut dibayarkan uang ----
ganti rugi dari perusahaan asuransi yang -----
bersangkutan karena bahaya yang dipertanggungan --
terjadi, maka BANK berhak menerima uang ganti -----
rugi asuransi tersebut dan selanjutnya dengan -----
uang ganti rugi asuransi tersebut membayar -----
kepada diri BANK sendiri segala sesuatu yang -----
berdasarkan Perjanjian Kredit ini karena sebab-----
sebab apapun terhutang dan harus dibayar oleh -----
DEBITUR kepada BANK dan jika ada sisanya, -----
menyerahkan sisanya kepada DEBITUR, sebaliknya ----
apabila uang asuransi tersebut tidak mencukupi ----
untuk membayar utang DEBITUR kepada BANK tersebut,-
maka DEBITUR tetap berkewajiban untuk membayar ----

- kekurangannya kepada BANK. -----
- Adapun premi-premi asuransi tersebut harus -----
dibayar oleh DEBITUR dan kwitansi-kwitansi -----
pembayaran premi-premi asuransi tersebut dan -----
polis asuransi tersebut selama berlangsungnya ----
Perjanjian Kredit ini akan disimpan oleh BANK. ----
- Apabila DEBITUR tidak memenuhi kewajibannya untuk -
memasang asuransi tersebut, maka BANK berhak -----
(akan tetapi tidak berkewajiban) dan dengan ini ---
sepanjang perlu telah pula diberi kuasa oleh -----
DEBITUR untuk memasang asuransi tersebut dan juga -
untuk membayar premi-premi asuransi yang -----
bersangkutan. -----
- Segala biaya pemasangan demikian pula premi-premi -
asuransi tersebut menjadi tanggungan dan harus ----
dibayar oleh DEBITUR. -----
- Dalam hal Bank tidak menggunakan haknya sebagaimana
dimaksud dalam alinea 3 pasal ini, Debitur dengan -
ini membebaskan BANK dari segala tuntutan apapun --
juga dan oleh karenanya DEBITUR sehubungan dengan -
hal tersebut menanggung kewajiban yang timbul ----
tersebut sebagai akibat dari Perjanjian Kredit ----
ini. -----

----- Pasal 16. -----

- DEBITUR/PENJAMIN dengan ini memberikan izin, -----
persetujuan serta kuasanya kepada BANK untuk -----
menjual, menggadaikan, menyerahkan, memindah -----
tanggankan dan/atau dengan cara apapun mengasingkan
kepada siapapun piutang-piutang yang BANK punyai --
terhadap DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit ----

ini berikut dengan segala hak-hak, kuasa-kuasa ----
dan jaminan yang melekat pada piutang tersebut ----
tanpa kecuali dengan syarat-syarat dan ketentuan --
ketentuan yang dianggap perlu oleh BANK. -----

----- Pasal 17. -----

- Untuk lebih menjamin ketertiban pembayaran kembali/
pembayaran atas segala apa yang terhutang -----
oleh DEBITUR pada BANK yang timbul berdasarkan ----
akta ini dan/atau berdasarkan perjanjian-perjanjian
lainnya yang telah dan/atau akan dibuat antara ----
DEBITUR/PENJAMIN dan BANK termasuk perubahannya ---
dan/atau penambahannya dan/atau pembaharuannya ----
dan/atau perpanjangannya yang mungkin ada serta ---
baik karena hutang-hutang pokok, bunga-bunga, -----
denda bunga dan denda-denda serta biaya-biaya -----
lain sehubungan dengan hutang dimaksud, maka -----
DEBITUR sekarang untuk nanti pada waktunya dengan -
ini memberi kuasa yang tidak dapat dicabut -----
kembali karena sebab-sebab apapun juga kepada -----
BANK untuk bertindak atas nama DEBITUR mencairkan -
segala kekayaan DEBITUR apapun bentuknya yang -----
diadministrasikan oleh BANK atau untuk -----
membebaskan rekening DEBITUR lainnya yang juga ----
diadministrasikan oleh BANK guna keperluan -----
pembayaran lunas hutang-hutang DEBITUR pada BANK --
serta segala biaya yang terhutang dan harus -----
dibayar oleh DEBITUR berdasarkan Perjanjian -----
Kredit ini termasuk akan tetapi tidak terbatas ----
pada biaya pembuatan akta ini dan Akta Pemberian --
Hak Tanggungan serta pemasangan Hak Tanggungan, ---

biaya/premie asuransi dan lain sebagainya. -----

----- Pasal 18. -----

- Semua kuasa tersebut diatas selama berlakunya -----

- Perjanjian Kredit ini berikut dengan perpanjangan, -----

- penambahan dan pembaharuan dari padanya dan -----

selama DEBITUR belum membayar lunas segala -----

sesuatu yang berdasarkan akta ini karena sebab ----

apapun terutang dan harus dibayar olehnya kepada -

BANK tidak dapat dicabut kembali dan merupakan ----

bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian-

Kredit ini yang tanpa kuasa-kuasa tersebut tidak --

akan dibuat, dan kuasa-kuasa itupun diberikan ----

dengan melepaskan semua peraturan yang ditetapkan -

dalam hukum/Undang-Undang yang mengatur segala ----

dasar-dasar dan sebab-sebab yang mengakhiri suatu -

kuasa, sehingga bila hutang DEBITUR kepada BANK ---

telah dilunasi maka kuasa tersebut diatas dengan --

sendirinya tidak berlaku lagi. -----

----- Pasal 19. -----

- Untuk segala urusan mengenai akta ini dengan -----

segala akibat-akibatnya, para pihak memilih -----

tempat tinggal umum dan tetap pada kantor Panitera-

Pengadilan Negeri Jakarta Barat, di Jakarta, -----

demikian dengan tidak mengurangi hak dan wewenang -

BANK untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap -----

DEBITUR/PENJAMIN berdasarkan perjanjian ini -----

dimuka pengadilan (Pengadilan) lain dalam Wilayah -

Republik Indonesia. -----

Tempat kedudukan hukum atau domisili hukum ini ----

berlaku pula untuk para akhliwaris dan penerima ---

hak. -----

- Akhirnya para penghadap tetap bertindak seperti ---
tersebut diatas menerangkan bahwa pemberian -----
jaminan bagi utang yang timbul berdasarkan akta ---
ini berlaku pula terhadap tiap perubahan, -----
penambahan, pembaharuan serta perpanjangan jangka -
waktu berlakunya Perjanjian Kredit ini, dan setiap-
perpanjangan jangka waktu berlakunya Perjanjian ---
Kredit ini cukup terbukti dari : -----

- a. adanya permohonan dari DEBITUR untuk -----
memperpanjang masa berlakunya kredit; dan -----
- b. adanya persetujuan BANK untuk memperpanjang ----
masa berlakunya kredit. -----

- Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan ----
kebenaran identitas para pihak sesuai tanda -----
pengenal yang disampaikan kepada saya, Notaris, ---
dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut-
dan selanjutnya para pihak juga menyatakan telah --
mengerti dan memahami isi akta ini. -----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

Dibuat dan diselesaikan di Jakarta, pada hari dan ---
tanggal tersebut diatas pada bagian awal akta ini, --
dengan dihadiri oleh : -----

.
. .
. .
. .
sebagai saksi-saksi. -----

Setelah akta ini dibacakan oleh saya, notaris, -----
kepada para penghadap dan para saksi, maka pada -----

ketika itu juga para penghadap, para saksi dan saya,
notaris, menandatangani akta ini. -----

Dibuat dengan

NOTARIS JAKARTA

PERJANJIAN PENYERAHAN AGUNAN

Nomor :

Pada hari ini, tanggal c , ----

jam : , pukul : } (

waktu Indonesia Barat). -----

Hadir dihadapan saya, I- , Sarjana-

Hukum, Notaris di Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang ---

berkedudukan di Kotamadya Jakarta Utara, dengan dihadiri

oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan -----

disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I.



-selanjutnya dalam akta ini akan disebut: -----

----- "PIHAK PERTAMA" -----

II. a.

b.

-menurut keterangan mereka dalam hal ini bertindak -
bersama-sama berdasarkan akta-akta Kuasa, tertanggal

dan

----- kedua-duanya dibuat dihadapan -----

Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, selaku-

NOTAHIS JAKARTA

kuasa dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama-
perseroan terbatas berkedudukan -
di Jakarta Pusat, suatu perseroan yang Anggaran ----
Dasarnya telah diumumkan dalam Berita Negara -----
Republik Indonesia tertanggal --

mana telah beberapa kali diubah, sebagaimana -----
dimuat dalam : -----

-selanjutnya dalam akta ini akan disebut : -----

----- "PIHAK KEDUA" -----

Para penghadap tetap bertindak seperti tersebut -----

diatas bersama ini menerangkan terlebih dahulu : -----

- bahwa penghadap tersebut diatas,

berdasarkan : -----

1.

2.

NOTARIS JAKARTA

3.

telah berhutang uang kepada Pihak Kedua, utang mana --
berikut dengan bunga, tunggakan bunga dan denda -----
daripadanya pada waktu ini berjumlah pro resto -----
per tanggal

1.

2.

4.

sen), -----

- bahwa para pihak telah saling setuju dan mufakat bahwa pembayaran utang penghadap) -----
tersebut kepada Pihak Kedua akan dibayar oleh Pihak --
Pertama kepada Pihak Kedua dengan hasil penjualan atau
ganti rugi pelepasan hak atas : -----

1.

2.

Berhubung dengan apa yang telah diuraikan tersebut -----
diatas, maka para penghadap tetap bertindak seperti ----
tersebut diatas bersama ini menerangkan bahwa para pihak

NOTARIS JAKARTA

yang satu terhadap yang lain telah saling setuju dan ---
mufakat untuk serta dengan ini mengadakan Perjanjian ---
diantara mereka (para pihak) dengan memakai ketentuan- -
ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- PASAL 1. -----

-Pihak Pertama dengan ini menyerahkan kepada Pihak Kedua
yang dengan ini menerima penyerahan dari Pihak Pertama -
atas : -----

1.

dibebani : -----

-Hak Tanggungan peringkat I (pertama), satu dan lain-
sebagaimana ternyata dari akta Pemberian Hak -----

Tanggungan yang dibuat dan dihadapan -----

----- Sarjana Hukum, Notaris-
selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kotamadya Jakarta -
Barat, tanggal , -----

nomor . berhubungan dengan -----

Sertipikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) yang-
telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan -----

Nasional tanggal -----

.. nomor -----

2.

- demi kepentingan Pihak Kedua untuk dijual dan/atau ----
dilepaskan haknya oleh Pihak Kedua kepada atau demi ----
kepentingan pihak lain siapapun termasuk didalamnya ----
kepada (demi kepentingan) Pihak Kedua sendiri, dengan --
memakai harga dan/atau ganti rugi, syarat-syarat dan ---
ketentuan-ketentuan serta perjanjian-perjanjian yang ---
dianggap baik dan perlu oleh Pihak Kedua sendiri, dan --
Pihak Pertama dengan ini memberi hak sepenuhnya kepada -
Pihak Kedua untuk menerima dan memiliki sepenuhnya hasil
penjualan persil dan mesin-mesin tersebut dan hasil ----
penjualan atau ganti rugi pelepasan hak atas persil ----
dan mesin-mesin tersebut sebagai pembayaran utang Pihak-
Pertama kepada Pihak Kedua tersebut diatas. -----

----- PASAL 2. -----

- Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada Pihak ---
Kedua khusus untuk : -----

A. Melaksanakan dan menyelesaikan segala sesuatu hal ---

tanpa ada dikecualikan yang bersangkutan dengan ----
penjualan persil dan mesin-mesin tersebut diatas, ---
kepada/demi kepentingan siapapun termasuk kepada atau

demikian kepentingan Pihak Kedua sendiri dengan memakai --
harga dan/atau ganti rugi dan syarat-syarat serta ---
ketentuan-ketentuan yang dianggap baik dan berguna --
oleh Pihak Kedua, guna keperluan tersebut Pihak Kedua
dikuasakan untuk menghadap dimanapun dan kepada -----
siapapun, meminta, memberikan keterangan-keterangan -
membuat/suruh membuat Akta Jual Beli dan/atau Akta --
Pelepasan Hak yang bersangkutan serta akta-akta dan/-
atau surat-surat lain yang diperlukan serta -----
menandatangani, menerima uang hasil penjualannya -
dan/atau ganti rugi pelepasan haknya dan untuk itu --
memberikan serta menandatangani kwitansi yang sah, --
memilih domisili dan selanjutnya melakukan segala ---
tindakan yang diperlukan guna tercapainya maksud ----
tersebut diatas tanpa ada yang dikecualikan; -----

B. Selama penjualan persil dan mesin-mesin tersebut ----
diatas belum dilaksanakan, melakukan segala tindakan-
baik yang berupa tindakan pengurusan maupun yang ----
berupa tindakan pemilikan atas persil tersebut, satu-
dan lain atas biaya dari Pihak Kedua sendiri dan ----
segala hasil serta keuntungan yang diperoleh demikian
pula segala kerugian dan beban-beban serta -----
biaya-biaya yang diderita sehubungan dengan -----
tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Pihak Kedua ---
berdasarkan kuasa ini sepenuhnya menjadi hak -----
dan tanggungan dari Pihak Kedua sendiri. -----

-Disamping kuasa-kuasa tersebut diatas Pihak Pertama ---
memberi pula kepada Pihak Kedua suatu Surat Kuasa -----

Notariil secara tersendiri untuk menjual persil -----
dan mesin-mesin tersebut dan menjual atau melepaskan hak
atas persil dan mesin-mesin tersebut diatas, yaitu ----
dengan akta Kuasa Untuk Menjual, tertanggal hari ini ---
nomor setelah akta ini, dibuat dihadapan saya, Notaris.-
-Kekuasaan-kekuasaan tersebut diatas adalah merupakan --
kekuasaan tetap yang tidak dapat dicabut kembali serta -
tidak akan berakhir karena sebab-sebab/dasar-dasar -----
yang disebutkan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang ---
Hukum Perdata (Indonesia) untuk mengakhiri suatu kuasa -
karena kekuasaan-kekuasaan tersebut adalah merupakan ---
bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian ini -
yang tidak akan dibuat jika kekuasaan-kekuasaan tersebut
dapat dicabut kembali atau diakhiri. -----

----- PASAL 3. -----

Sehubungan dengan penyerahan persil dan mesin-mesin ----
tersebut diatas, Pihak Pertama dengan ini memberikan ---
jaminan kepada Pihak Kedua serta pembeli yang -----
bersangkutan, bahwa apa yang diserahkan tersebut adalah-
benar milik Pihak Pertama dan Pihak Pertama berwenang --
penuh untuk melakukan penyerahan/penjualan/pelepasan hak
tersebut dan bahwa apa yang diserahkan tersebut tidak --
sedang dalam sengketa, tidak dibebani dengan beban -----
apapun, kecuali kepada Pihak Kedua serta bebas dari ----
sitaan. -----

----- PASAL 4. -----

Pihak Pertama dengan ini berjanji dan oleh karenanya ---
mengikat diri untuk dan atas biayanya sendiri dan tanpa-

barhak untuk menuntut penggantian akomodasi dan/atau ---
ganti rugi (imbalan) lain berupa apapun dalam waktu ----
selambat-lambatnya hingga tanggal -----

-menyerahkan persil tersebut dalam keadaan kosong dari -
para penghuninya maupun barang-barang kepunyaan -----
penghuninya atau barang-barang kepunyaan pihak lain ---
yang terdapat pada persil tersebut kepada Pihak Kedua.-

-r-----

----- PASAL 5. -----

Pihak Pertama dengan ini berjanji dan oleh karena itu --
mengikatkan diri untuk atas biayanya sendiri membayar/--
melunasi segala rekening (termasuk rekening-rekening ---
yang pada waktu dilaksanakannya penyerahan secara -----
kosong daripada persil tersebut oleh Pihak Pertama -----
kepada Pihak Kedua telah terhutang namun belum ditagih -
atau belum dapat dibayar), mengenai Pajak Bumi dan -----
Bangunan (PBB) serta pemakaian aliran air dan listrik --
serta telepon yang terdapat pada persil tersebut secara-
teratur dan tepat waktu jatuh tempo pembayaran -----
rekening-rekening tersebut serta menyerahkan segala ----
kwitansi pembayaran rekening-rekening tersebut kepada --
Pihak Kedua segera setelah dilaksanakannya pembayaran --
rekening-rekening tersebut, serta bertanggung jawab atas
segala denda yang terhutang dan harus dibayar mengenai -
Pajak Bumi dan Bangunan serta instalasi air dan listrik-
serta telepon yang terdapat ada pada persil tersebut ---

diatas. -----

----- PASAL 6. -----

Para pihak menerangkan bahwa : -----

A. harga penjualan persil dan mesin-mesin tersebut -----
berdasarkan perjanjian ini dan harga penjualan -----
dan/atau ganti rugi bagi pelepasan hak atas persil --
dan mesin-mesin, hak-hak atas aliran serta instalasi-
air dan listrik serta telepon yang terdapat ada pada-
persil tersebut apabila dikemudian hari ternyata ----
bahwa harga penjualan atau ganti rugi pelepasan hak -
tersebut lebih besar dari pada sisa hutang Pihak ----
Pertama kepada Pihak Kedua tersebut diatas, maka ----
kelebihan hasil penjualan dan/atau ganti rugi -----
pelepasan hak tersebut tidak dikembalikan kepada ----
Pihak Pertama dan tidak akan diperhitungkan lagi ----
dengan sisa hutang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, -
melainkan akan dianggap sebagai keuntungan yang ----
menjadi hak serta milik sepenuhnya dari Pihak Kedua, -
sebaliknya apabila dikemudian hari ternyata bahwa ---
hasil penjualan dan/atau ganti rugi pelepasan hak ---
tersebut lebih kecil dari sisa hutang Pihak Pertama -
kepada Pihak Kedua tersebut diatas, Pihak Pertama ---
dianggap telah membayar seluruh sisan hutang Pihak --
Pertama kepada Pihak Kedua, sehingga -----
kekurangan/selisih harga dan/atau ganti rugi tersebut
semata-mata menjadi tanggungan dan resiko dari Pihak-
Kedua sendiri. -----

B. Pihak Kedua dengan ini akan tetapi untuk nantinya ---

(reeds nur voor alsdan), yaitu setelah selesainya ---
proses penjualan persil atau -----
pelepasan hak atas persil dan -----
hak-hak atas aliran serta instalasi air dan listrik -
serta telepon yang terdapat ada pada persil tersebut-
diatas diberi tanda pelunasan untuk seluruh sisa ----
hutang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua tersebut ----
diatas. -----

PASAL 7. -----

Perjanjian yang dimuat dalam akta ini telah dilakukan --
dan diterima diantara para pihak dengan syarat bahwa ---
apabila persil tersebut diatas, hingga selambat-lambatnya
tanggal c -----

Belum juga diserahkan secara kosong -----
berikut dengan kunci-kuncinya oleh Pihak Pertama -----
dan/atau penghuninya kepada Pihak Kedua, maka Pihak ----
Pertama bersedia untuk dikeluarkan secara paksa dengan -
perantaraan pihak berwajib dari persil tersebut tanpa --
berhak untuk menuntut penggantian akomodasi atau ganti -
rugi berupa apapun dari Pihak Kedua atau pihak lain yang
dikemudian hari membeli persil tersebut, -----
membatalkan persetujuan ini tanpa melalui perantaraan --
Hakim/Pengadilan, melainkan cukup dengan suatu -----
pemberitahuan secara tertulis kepada Pihak Pertama yang-
dengan ini akan tetapi untuk nantinya yaitu dalam hal --
terjadinya pembatalan persetujuan ini atas pilihan dari-
Pihak Kedua tersebut, memberi persetujuannya sepenuhnya-
terhadap pembatalan persetujuan ini, dan disamping itu -

Pihak Pertama dengan ini pula akan tetapi untuk nantinya (reeds nu voor alsdan) yaitu apabila terjadi kebatalan - sedemikian, melepaskan segala hak-hak tanpa ada yang --- dikecualikan yang Pihak Pertama mungkin punyai dan/atau dapat menjalankannya berdasarkan apapun untuk mengajukan bantahan atau perlawanan berupa apapun terhadap ----- pelaksanaan lelang executie terhadap persil tersebut --- yang dikemudian hari mungkin dimohonkan oleh ----- Pihak Kedua berdasarkan Hak Tanggungan peringkat I ---- (pertama), tersebut diatas, guna keperluan mana para --- pihak dengan ini melepaskan segala hak-hak yang mereka - punyai dan/atau dapat menjalankannya berdasarkan ----- ketentuan-ketentuan pasal 1266 dan pasal 1267 Kitab ---- Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. -----

----- PASAL 8. -----

Pihak Kedua terhitung sejak tanggal penandatanganan akta ini membekukan kewajiban Pihak Pertama untuk membayar -- bunga pinjamannya kepada Pihak Kedua dengan syarat bahwa apabila persetujuan ini karena sebab apapun menjadi ---- batal, Pihak Pertama tetap berkewajiban untuk membayar - bunga yang terhutang dan harus dibayar olehnya untuk --- seluruh masa pinjaman kepada Pihak Kedua dengan ----- memberikan bukti pelunasannya. -----

----- PASAL 9. -----

-Untuk segala urusan mengenai akta ini dengan segala --- akibat-akibatnya para pihak memilih tempat tinggal umum- dan tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri ----- Jakarta Barat di Jakarta atau Kantor Panitera Pengadilan

Negeri lainnya yang dianggap baik oleh kedua belah pihak. -----

-Bahwa para penghadap telah mengetahui dan memahami isi-akta yang telah dibacakan oleh saya, Notaris. -----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

Dibuat dan diselesaikan di Jakarta, pada hari dan -----
tanggal tersebut pada bagian awal akta ini, dengan -----
dihadiri oleh : -----

1.

2.

-kedua-duanya pegawai kantor Notaris, sebagai para saksi.
Setelah saya, Notaris, membacakan akta ini kepada para -
penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap, --
para saksi dan saya, Notaris, menandatangani akta ini. -

Dibuat dengan memakai empat gantian, satu tambahan dan -
satu coretan. -----

Minuta akta ini telah ditandatangani --
dengan sempurna. -----

Diberikan sebagai T U R U N A N. -----

Notaris Daerah Khusus Ibukota Jakarta, -
Berkedudukan di Kotamadya Jakarta Utara



SH.

PENGIKATAN JUAL BELI

Nomor :

-Pada hari ini, Rabu, tanggal sembilanbelas Januari

dua ribu lima ratus dua puluh dua.

Jam 17.30 WIB bertempat di bawah tangan saya, Notaris

Indonesiawan, di hadapan saya, dan

- hadir dihadapan saya,

Bargana Hukma, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri oleh

oleh para saksi yang saya, Notaris sendiri dan akan

disebut pada bagian akhir akta ini.

-1-

jumlah seluruhnya disebut juga :

..... FIDEL PERTAMA

12.

tersebut selanjutnya disebut juga :

PIHAK KEDUA

-Para penghadap telah dikenal oleh saya, Kolonia, dan identitasnya.

-Pihak Pertama menerangkan bahwa akta ini telah diangkat diri untuk menjual dan menyerahkan kepada Pihak Kedua, yang menerangkan telah mengangkat diri untuk membeli dari Pihak Pertama berupa :

tidak bergerak ;

-Bahwa Pihak Pertama bermaksud nantinya hendak menjual rumah tersebut diatas kepada Pihak Kedua, yang menerangkan nantinya hendak membeli rumah tersebut dari Pihak Pertama, sevelah harga rumah tersebut telah dinayar lunas oleh Pihak kedua ;

-Maka berhubung dengan segala sesuatu yang diuraikan diatas para penghadap sebagaimana tersebut diatas menerangkan, bahwa mereka telah membuat perjanjian sebagaimana mereka dengan ini bersetuju dan berjanji, sebagai berikut :

Pasal 1.

-Bahwa Pihak Pertama bermaksud hendak menjual tanah dan bangunan sebagaimana tersebut di atas kepada Pihak Kedua, yang menerangkan hendak membeli tanah dan bangunan tersebut dari Pihak Pertama dimana telah dilaksanakan Raja Hak Tanggungan oleh kerananya menurut peraturan yang berlaku bahwa dapat dilakukan penjualan dan pembelinya secara lelang dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud dalam Pasal 37, Peraturan Pemerintah tahun seribu sembilanratus sembilanpuluh tujuh (PP nomor : 24/1997), tentang Pendaftaran tanah.

-Maka berhubung dengan segala sesuatu yang diuraikan di atas para penghadap sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa mereka telah membuat perjanjian sebagaimana mereka dengan ini berbetuju dan berjanji sebagai berikut :

Pasal 1.

Uang harga pembelian sebesar

telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat penanda-tanganan akta ini dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku juga sebagai tanda penerimaan yang sah atau kwitansinya.

Pasal 2.

Segala sesuatu yang akan dijual tersebut mulai dari penjualan Pihak Pertama kepada Pihak Kedua diregaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Berwenang menjadi milik Pihak Kedua dan segala keuntungan yang diperoleh dari dan segala kerugian yang diderita dengannya mulai dari hari tersebut menjadi milik atau dipikul oleh Pihak Kedua.

Pasal 3.

Pihak Pertama dengan ini menjamin bahwa tanah tersebut benar hak miliknya, bebas dari sita, sehingga Pihak Kedua tidak akan mendapat gangguan dan atau rintangan dari pihak lain mengenai hal ini. Selanjutnya jual beli yang akan dilaksanakan tersebut dilakukan dengan syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang lazim untuk sesuatu jual beli tanah, syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian mana telah diketahui oleh para pihak.

Pasal 4.

Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua dan

baik bersama-sama maupun masing-masing untuk dan atas nama Pihak Pertama melaksanakan penjualan tanah tersebut di atas kepada Pihak Kedua dengan harga dan

NOTARIS DI JAKARTA

perjanjian perjanjian sebagaimana tersebut di atas dan
berhubungan dengan itu yang diberi kuasa dilaksanakan
menghadap dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, ---
membuat, menyuruh membuat dan menandatangani Akta Jual
Beli yang bersangkutan dan surat-surat lainnya yang
diperlukan, menyerahkan segala sesuatu yang dijual
tersebut kepada Pihak Kedua dan melakukan apa saja yang
perlu dan berguna untuk mendapat maksud tersebut, tidak
ada tindakan yang dikawatirkan.

Pasal 5.

Pihak Pertama selanjutnya dengan ini memberi kuasa
kepada Pihak Kedua (atau orang/pihak lain yang
ditunjuk/yang dikehendaki oleh Pihak Kedua) untuk
manakala uang harga pembelian tersebut telah dibayar
seluruhnya oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama
sebagaimana ditetapkan di atas dan selama penjualan
tersebut di atas belum dilaksanakan atas nama Pihak
Pertama melakukan dan menjalankan segala hak,
kepentingan dan kekuasaan Pihak Pertama mengenai
tanah tersebut dan untuk keperluan itu melakukan segala
tindakan hukum, baik tindakan pengurusan maupun
tindakan pemilikan, tetapi atas biaya, keuntungan dan
kerugian Pihak Kedua.

Pasal 6.

Pihak Pertama mengikat dirinya dan diwajibkan
menyerahkan tanah berikut bangunan tersebut di atas
seluruhnya dalam keadaan kosong dan rapih kepada Pihak
Kedua selambat-lambatnya pada tanggal

keterlambatan pengosongan tersebut kepada Pihak Kedua

maka Pihak Pertama dikenakan denda sebesar
Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari.

Bilamana Pihak Pertama tidak memenuhi kewajibannya
sampai dengan tanggal

maka Pihak Kedua dapat memaksa Pihak Pertama untuk
mengosongkan bangunan tersebut dengan bantuan Aparat
Keamanan.

Pasal 7.

Pihak Pertama berjanji dan mengikat dirinya tidak akan
menggadaikan atau menjamin secara bagaimanapun juga,
menjual atau dengan cara lain melepaskan tanah tersebut
kepada orang lain.

Pasal 8.

Kuasa-kuasa yang tersebut dalam akta ini tidak dapat
ditarik kembali dan merupakan bagian yang tidak dapat
dipisahkan dari perjanjian ini, yang tanpa kuasa-kuasa
tersebut perjanjian ini tidak akan dibuat dan
kuasa-kuasa tersebut tidak akan batal oleh sebab-sebab
yang ditentukan di dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang
Hukum Perdata.

Pasal 9.

Pajak yang timbul sehubungan dengan akta ini yaitu
Pajak Penjual (Surat Setoran Pajak/ESP) dan Pajak
Pembeli (Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah
Dan Bangunan/SSH) ditanggung dan dibayar oleh Pihak
Kedua.

Pasal 10.

Segala biaya mengenai akta ini termasuk biaya
pengurusan penurunan hak, biaya Akta Jual Beli yang

ADARIS DI JAKARTA

akan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat
kemudian akan ditanggung dan dibayar oleh pihak

Kedua, ...

... Pasal 11 ...

untuk segala akibat yang timbul dari akta ini, oleh

pihak lain melalui tempat kedudukan rumah kediaman

yang akan dan tetap di Kantor ...

Negeri Jakarta Barat. ...

-Demikian dengan tidak mengurangi hak pihak yang satu

untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap pihak lainnya

dan atau untuk meminta pelaksanaan eksekusi berdasarkan

Pergantian ini melalui atau dihadapan pengadilan

pengadilan lain dimanapun juga dalam Wilayah Republik

Indonesia. ...

-Tempat kedudukan hukum atau domisili ini berlaku

pula untuk ahli waris dan penerima hak. ...

DEMIKIAN AKTA INI ...

- Dibuat dan diselesaikan di Jakarta Selatan, pada

hari dan tanggal tersebut pada bahagian awal akta

ini, dengan dihadiri oleh ...

1. ...

- Keduanya pegawai Kantor Notaris, sebagai saksi-saksi. -
- Setelah saya, Notaris, membacakan akta ini kepada para penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap, para saksi dan saya, Notaris, menanda-tangani akta ini.
 - Dilangsungkan dengan tiga perubahan yaitu tiga coretan.
 - Diberikan sebagai T U R U N A N.

Notaris di Jakarta.



U

-Dw- 7

KUASA MENJUAL

Nomor :



-Pada hari ini, _____, tanggal : _____

duaribu lima _____

Jam _____

Waktu Indonesia Barat _____

-Hadir di hadapan saya, _____

----- selanjutnya disebut "Pemberi Kuasa". -----

- Penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris dari -----
identitasnya. -----

- Penghadap dengan ini menerangkan memberi kuasa -----

kepada : -----

1, dan sebagai demikian untuk dan atas --
nama perseroan terbatas --

berkedudukan di Jakarta yang --

1
-demikian itu mewakili dengan sah Perseroan tersebut--
di atas ;

selanjutnya disebut "Penerima Kuasa".

K H U S U S

-Untuk dan atas nama serta mewakili Pemberi Kuasa ----
menjual memindahkan/melepaskan hak atau mengalihkan ---
dengan cara apapun juga dan kepada siapapun juga ----
dan/atau kepada Penerima Kuasa sendiri, demikian -----
dengan harga, syarat-syarat, serta ketentuan-ketentuan-
yang dianggap baik oleh yang diberi kuasa atas : -----

tersebut, termasuk pula segala sesuatu yang menurut -
sifatnya, peruntukannya dan peraturan hukum yang ----
berlaku dianggap sebagai benda tetap. -----

-Untuk keperluan tersebut menghadap kepada -----
pejabat-pejabat yang berwenang, diantaranya Pejabat ----
Pembuat Akta Tanah, memberikan keterangan-keterangan, -
memperlihatkan surat-surat, membuat, suruh membuat, ---
menandatangani Akta Jual Beli dan atau akta-akta lain -
yang diperlukan dan selanjutnya menjalankan apa saja --
yang dianggap baik dan berguna untuk mencapai maksud --
tersebut di atas. -----

- Mengenai akta ini dengan segala akibat-akibatnya ----
kedua belah pihak telah memilih tempat tinggal kediaman
hukum (domicilie) yang umum dan tetap di Kantor -----
Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat. -----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-Dibuat dan diselesaikan di Jakarta Selatan, pada ----
hari, tanggal, bulan dan tahun tersebut dalam -----
kepala akta ini dengan dihadiri oleh -----

1.

2.

Setelah saya, Notaris, membacakan akta ini kepada para penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap, para saksi dan saya, Notaris, menanda-tangani akta ini.

- Dilaksanakan dengan dua perubahan yaitu satu tambahan dan satu coretan.

- Minuta akta ini telah ditandatangani sebagaimana mestinya.

- Diberikan sebagai T U R U N A N .

Notaris di Jakarta

